

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

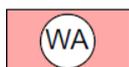
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

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



- 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ von 0,4. Sie darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,6 überschritten werden.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 BauNVO

II Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlage gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Hauptgebäude gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe in Metern im Nutzungsplan festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante Bestandsgelände in Höhe der Gebäudemitte.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe: höchster Punkt der Dachfläche.

Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 4,50 m übersteigen.

Die Garagen und Carports sind mit einer Traufhöhe von 3,00 m über Gelände zulässig.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

o Für den gesamten Geltungsbereich gilt: offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlage gemäß § 23 BauNVO



In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlage in Form der Fristrichung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen



Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



öST

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich (mit öffentlichen Stellplätzen „öST“).

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Carports, Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO ist im rückwärtigen Bereich, d.h. der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, eine Nebenanlage (mit maximal 20 m³ umbauten Raum) pro Grundstück zulässig.

5.2 Carports, Garagen und Stellplätze



Carports (Definition: zu mindestens drei Seiten offener überdachter Stellplatz), Garagen und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung mit CP/GA/ST gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

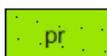
6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünflächen



Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Zulässig sind Grünflächen und Retentionsmulden für Niederschlagswasser.

6.2 Private Grünflächen



Die festgesetzten privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Sie sind extensiv zu pflegen, mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Erhaltung von Bäumen



Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, sofern er nicht im Bereich der Gebäude und Zuwegungen steht. Bei Absterben ist er zu ersetzen.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

Während der Bauarbeiten ist der Baumbestand in geeigneter Weise zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen



Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen und heimische hochstämmige großkronige Laubbäume als Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat herzustellen. Abweichungen vom eingetragenen Standort der Bäume sind bis 5 m möglich. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand des Grundstücks kann hierfür angerechnet werden. Auf das Nachbarrechtsgesetz BW wird hingewiesen.

Hinweise:

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 Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 9 (1a) BauGB

8.1 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

8.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

8.3 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

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

§ 9 (6) BauGB

9.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten 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.

9.2 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei möglichen Gehölzrodungen (nur in der Zeit von Oktober bis Februar) berücksichtigt werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen bzgl. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

9.3 bnNETZE GmbH

Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW-Arbeitsblattes W 405) wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 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.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Straße "Am Kirchberg" mit Erdgas versorgt werden. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt.

Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.4 Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Badischen Bausandsteins. Dieser wird im Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggfs. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge 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.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die beim LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage <http://www.lgrb-bw.de> entnommen werden. Des Weiteren verwiesen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachneigung	Traufhöhe

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

1.1 Dachform, -neigung und -eindeckung, Fassaden

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Als Material für die Gestaltung von geneigten Dächern sind nur rote oder rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachsteine (z. B. Ziegel, Betonpfanne) bzw. eine Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind unzulässig. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen und flach oder flach geneigt (< 5°) herzustellen. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestschichtdecke von 10 cm.

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metallflächen), sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig.

2. Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen außerhalb der Baufenster sind zu begrünen. Steingärten o.Ä sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Draht- oder Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind intensiv mit Hecken bzw. Sträuchern zu hinterpflanzen bzw. zu beranken. Jägerzäune und Mauern sind unzulässig.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Örtliche Bauvorschriften

2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen. Ihre Größe darf die Fläche von 0,3 m² nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Zufahrten § 74 (2) Nr. 2 LBO

Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Berechnung ist auf volle Zahlen aufzurunden. Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20% zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

5. Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist jeweils nur eine Antennenanlage oder ein Parabolspiegel zulässig. Ausnahmsweise können weitere zugelassen werden, wenn anderweitig der Empfang von Rundfunkprogrammen nicht sichergestellt werden kann. Sie sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

6. Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

2016 wurde der Fahrbahnbelag in der Kuhbacher Hauptstraße (B 415) erneuert. Hierbei hat die Stadt bereits Anschlussleitungen für die Entsorgung des Gebiets gelegt (Mischwasser). An diese Leitung sollte der Erschließungsträger anschließen, solange keine begründeten Einwendungen vorgelegt werden können.

Auf dem Grundstück ist die Entwässerung im Trennsystem auszuführen. Mit dem Regen- und Schmutzwasser kann an den Anschluss in der Kuhbacher Hauptstraße gegangen werden. Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Grund der vorhandenen Topografie und Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 0,5 m³ je 50 m² versiegelter Grundstücksfläche Hof- bzw. Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Des Weiteren ist die Abwassersatzung der Stadt Lahr zu beachten.

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB	30.05.2016
Offenlegungsbeschluss	24.09.2018
1. Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	08.10.2018 – 09.11.2018
2. Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
Öffentliche Bekanntmachung	xx.xx.xxxx

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Kuhbach und umfasst eine Fläche von knapp 8.260 m². Es ist teilweise mit Einzelhäusern bebaut, teilweise handelt es sich um innerörtliche Garten- und Wiesenflächen. Geprägt wird das Gebiet auch durch das Kuhbacher Rathaus mit Ortsverwaltung und Feuerwehr, darüber hinaus durch die östlich benachbarte katholische Kirche mit Pfarrhaus sowie die nördlich angrenzende Gallus-Kapelle, die beide unter Denkmalschutz stehen.



Abbildung 1: Auszug Luftbild, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Kuhbach: 12, 12/1, 13, 13/1, 14, 14/1, 70 (Teil), 72 (Teil), 19/5 (Teil) und 19/6 (Teil). Maßgeblich für seine Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Der künftige 2. Teilbebauungsplan wird die östlich angrenzenden Flächen mit Wohnbebauung und Friedhofserweiterung umfassen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Lahr betreibt die Entwicklung ihrer einzelnen Ortsteile. Dabei verfolgt sie die Strategie, durch verstärkte Innenentwicklung und nur eingeschränkte Außenentwicklung die Ortskerne zu stärken. Ein weiteres Hauptanliegen ist es, das rege Engagement der Bürgerschaft in den Ortteilen zu unterstützen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von attraktiven Ortsmittelpunkten.

Die Neugestaltung der Ortsmitte im Bereich des ehemaligen Rathauses an der Kuhbacher Hauptstraße beschäftigt den Stadtteil bereits seit 1990 – erste Überlegungen wurden im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes vorgenommen, aber zugunsten anderer Maßnahmen im Stadtteil zunächst zurückgestellt. Die Planungen wurden dann ab 2015 im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses fortgeführt. Das Gesamtkonzept beschlossen der Ortschaftsrat am 20.09.2016 und der Gemeinderat am 24.10.2016 jeweils einstimmig. Aus Sicht der Stadt Lahr ist die Entwicklung der Ortsmitte eine sehr wichtige Infrastrukturmaßnahme, um die Identität und Attraktivität von Kuhbach zu erhöhen und die innerörtliche Entwicklung zu stärken. Diese Sichtweise teilt auch das Land Baden-Württemberg, indem es das Vorhaben nach dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) finanziell fördert. Die entsprechende Zusage erfolgte im Frühjahr 2017.

Im Ergebnis der städtebaulichen Voruntersuchungen und eines Bürgerbeteiligungsprozesses wurde eine „Zonierung“ des gesamten Planungsbereiches festgelegt. Im Hinblick auf die Lärmbelastung aus der Ortsdurchfahrt und den langfristig geplanten Ausbau des Rathauses zu einem Ortsmittelpunkt mit einem kleinen Veranstaltungssaal und einem Außenbereich wurde festgelegt, die Wohnnutzung in den rückwärtigen, ruhigen Bereich des Planungsgebietes zu legen. Dem vorderen Bereich, außerhalb des Planbereiches sollen bedarfsorientiert weitere Nutzungen zugeordnet werden. Dies könnte dann auch eine Speisewirtschaft sein, die im ersten Teilbebauungsplan wegen der zu erwartenden Konflikte mit der Wohnbebauung nicht gewünscht ist.

Das Gesamtkonzept umfasst die Entwicklung und Erschließung von innerörtlichen Bauflächen für 4 Einzel- und Doppelhäuser, einen zentral gelegenen öffentlichen begrünten Platz, der naturnah ausgestaltet werden soll, sowie Stellplätze für die bestehenden und geplanten benachbarten öffentlichen Nutzungen. Die Erschließung (Stichweg) soll über die Straße Am Kirchberg erfolgen. Zusätzlich wird zwischen der Ost- und Westseite des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt, um ein lebenswertes Wohnquartier mit qualitativ hochwertigen Freiräumen zu erhalten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der innerörtlichen Fläche geschaffen und die angestrebten städtebaulichen Ziele baurechtlich abgesichert.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der Aufstellung des 1. Teilbebauungsplanes ORTSMITTE werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Stadt Lahr einer neuen Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.260 m², die zulässige Grundflächenzahl wird festgesetzt. Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB steht das geplante

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in keinem Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen im Innenbereich der Gemeinde sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit hinsichtlich der Gebietstypik nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

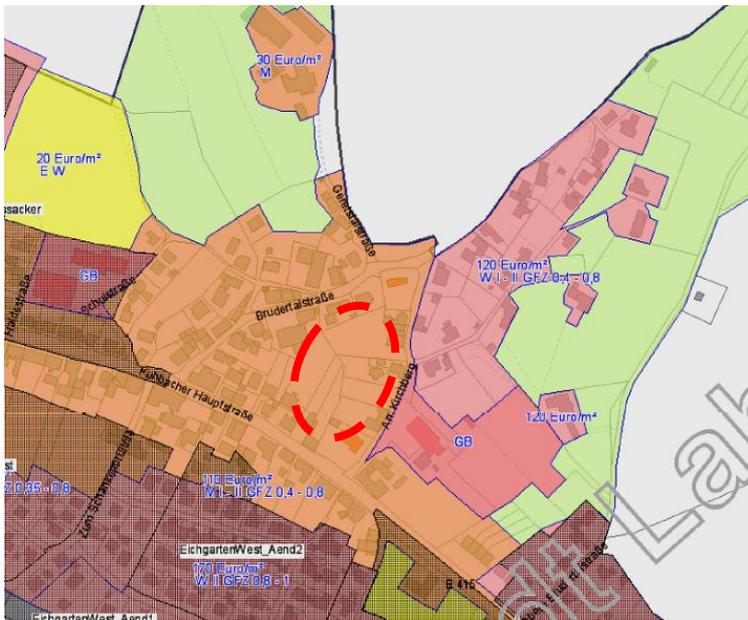


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lahr, Stand: Februar 2013

Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan an die jetzt vorgesehene Entwicklung (Wohnbau- und Grünflächen) anzupassen. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung.

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, um Nutzungskonflikte, verursacht durch Lärm und zu

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

starke verkehrliche Beanspruchung, zu vermeiden. Die Zulassung weitergehender Nutzungen würde sowohl zu einem städtebaulich nicht gewollten Bruch in der Bauungs- und Nutzungsstruktur führen als auch durch einen erhöhten Stellplatzbedarf die von Grünflächen geprägte Qualität der nicht überbauten Flächen reduzieren.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete gewährleistet eine effiziente und ressourcenschonende Grundstücksnutzung sowie eine angemessene bauliche Ausnutzung der Bauflächen. Hierbei wird auch dem hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen und den ausgewiesenen privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (Nutzungsschablone). Die Festsetzung entspricht der Ausnutzung der benachbarten, bereits bebauten Grundstücke und erzeugt ein städtebaulich einheitliches Bild.

Höhe der baulichen Anlage

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe geregelt, die einer zweigeschossigen Bebauung entspricht. Zum einen erfolgt hiermit eine Vereinheitlichung der Höhenentwicklung der Bebauung, da schon bisher in den vier westlichen Baufenstern eine zweigeschossige Bebauung möglich ist und es werden unverträgliche Maßstabssprünge innerhalb der Bebauung vermieden. Zum anderen entspricht dies dem Wunsch der Gemeinde, künftig eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten dient der Sicherung des Charakters des Baugebietes im Kontext der umgebenden Bebauung. Eine höhere Verdichtung würde vor allem auch eine Erhöhung des Parkierungsdrucks nach sich ziehen, der letztlich zu einer übermäßigen Überbauung und Versiegelung der Grundstücksflächen führen würde.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlage

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Diese aufgelockerte Bebauung entspricht der städtebaulichen Struktur der umgebenden Bestandsbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Einzelbaufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf, der eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil an Freiflächen vorsieht.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 23 BauNVO

Die Ausweisung der Firstrichtung entspricht den Zielstellungen des städtebaulichen Entwurfs mit einer differenzierten aber dennoch homogenen Dachlandschaft. Hiermit wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften ein gestalterisch homogenes Quartier geschaffen.

2.4 Verkehrsflächen

Entsprechend des Bebauungskonzepts wird eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche zur internen Erschließung des Gebiets (Planstraße) festgesetzt. Die Anbindung erfolgt im Osten des Planungsgebietes an die Straße Am Kirchberg, da eine Erschließung von Süden von der Kuhbacher Hauptstraße städtebaulich nicht gewollt und verkehrstechnisch wegen der Nähe zur Einmündung der Straße Am Kirchberg und der bestehenden Bushaltestelle nicht möglich ist.

Die Stichstraße mit Wendehammer wird mit einer Breite von 6,00 m im östlichen Teil und 4,50 m im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Die Schaffung der öffentlichen Stellplätze entlang der Planstraße erweitert das bestehende Stellplatzangebot im Bereich des Rathauses und entlastet den bestehenden öffentlichen Verkehrsraum. Zusätzlich wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept im südlichen Teil des Plangebietes eine kleine Platzfläche ausgewiesen. Diese dient, von der Hauptstraße abgerückt, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und gegebenenfalls der Rückhaltung bzw. Versickerung von Hochwasser.

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Wohngebietes. Es ist somit auch möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und seiner Eigenart nicht widersprechen, in einer Größe gemäß der maximal festgesetzten Kubatur und Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

2.6 Carports, Garage und Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Dadurch wird im Plangebiet eine städtebauliche Ordnung hergestellt, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzielen.

2.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zur Rückhaltung bzw. Abführung des Oberflächenwassers ist in der Mitte des Planbereichs, zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Grünflächen, eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie wird im Wesentlichen als Retentionsmulde ausgebildet.

Private Grünflächen

Zwischen Ost- und Westseite des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient dazu, den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück zu verringern und eine optische Trennung zur Wohnbebauung herzustellen. Außerdem soll über die Ausweisung der Erhalt der prägenden Grünstrukturen inklusive des Baumbestandes sichergestellt werden, sodass

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

ein lebenswertes Wohnquartier mit qualitativ hochwertigen Freiräumen entsteht. Dies ist auch ausdrücklicher Wunsch der Grundstückseigentümer.

2.8 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Aus der Planzeichnung gehen die Standorte hervor, die für das Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Flächen entlang des Erschließungsstichs und der geplanten Platzanlage vorgesehen sind (Pflanzgebot). Die Platzanlage ist naturnah mit einem geringen Versiegelungsgrad und mit Bruchsteinmauern auszugestalten. Um eine angemessene dem innerörtlichen Charakter entsprechende Eingrünung zu erreichen, ist auf privaten Grundstücksflächen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität anzupflanzen. Außerhalb der Baufenster vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung tragen diese Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen sowie erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Koniferen, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe werden Auflagen zur Gestaltung von Stellplätzen, zur Ausführung von Dachflächen sowie zur Einrichtung von Außenbeleuchtungen gemacht.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, -neigung und -eindeckung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und ein in sich homogenes Bild ergeben, werden zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Traufhöhe, Geschossigkeit) Dachform und -neigung festgesetzt. Diese sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden.

Dächer von Garagen und Carports sind flach oder flach geneigt (< 5°) mit Begrünung vorzusehen, damit sie nicht zu massiv in Erscheinung treten. Zusätzlich wird durch die Begrünung ein Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

3.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen dazu, um zum einen dem Schutzbedürfnis der Bewohner und Nutzer zu entsprechen und zum anderen, um eine gestalterisch befriedigende Abgrenzung der privaten Flächen zum öffentlichen Raum zu erreichen. Dies wird

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

insbesondere durch die Beschränkung der zulässigen Höhe erreicht. Die Hinterpflanzung dient der Eingrünung und soll dem dörflichen Charakter Rechnung tragen.

Die Forderung nach der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans unterstreicht die Bedeutung, die angemessen gestaltete Freiflächen für den Gesamtcharakter des Baugebietes haben. Die Vorlage zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung ist gerechtfertigt, um frühzeitig Einfluss auf die Gestaltung nehmen zu können und um eine verbindliche Grundlage für die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben zu schaffen.

3.3 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen erfolgt, um das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu verunstalten. Das Plangebiet ist ein Wohngebiet. Es soll auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

3.4 Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen entspricht den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen insbesondere in den Stadtteilen und spiegelt den höheren Stellplatzbedarf der geplanten kleinteiligen Wohnbebauung wider. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert deren Unterbringung auf den privaten Grundstücksflächen, um die Verkehrsflächen für fließenden Verkehr und Aufenthalt freizuhalten. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz pro Wohnung meist nicht aus. Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

3.5 Antennen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern bzw. zu minimieren, ist pro Gebäude jeweils nur eine Antenne oder Satellitenanlage zulässig, die an der den öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite anzubringen ist.

3.6 Niederschlagswasser

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers beispielsweise über Mulden auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, ist zur Verbesserung der Hochwassersituation das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Speicherezisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

4. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird an die in den umgebenden Bestandsstraßen vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Innerhalb des Plangebietes ist eine Neuherstellung der technischen Infrastruktur erforderlich.

5. KOSTEN

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen für die Stadt weitere Kosten für Erschließung und öffentlichen Parkplatz. Dem stehen eine Förderung aus Mitteln des ELR, Erschließungsbeiträge sowie Veräußerungserlöse in noch unbekannter Höhe für die im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücke als Einnahmen entgegen.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächen auf:

	Prozent (%)	Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet	64	5.259
Straßenverkehrsflächen	6	500
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	12	1.013
Öffentliche Grünflächen	1	97
Private Grünflächen	17	1.386
Bebauungsplangebiet	100 %	8.255 m²

Es sind rund 10 neue Wohneinheiten für ca. 25 Bewohner/-innen möglich.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser