



Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
	Die GRZ beträgt 0,4
0,9	2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)
	Die GFZ beträgt 0,9

III	2.3	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)
		Als Höchstmaß gelten drei Vollgeschosse (III)
THmax 172 m (ü NN)	2.4	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)
		Die Traufhöhe in Metern über Normal Null (ü NN) beträgt als Höchstmaß 172 m (ca. 10 m über Straßenkante). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut. Bei Flachdächern mit einer vertikalen Fortführung der Außenwände (beispielsweise als Absturzsicherung) ist die oberste Höhe des Wandabschlusses maßgebend.
	2.4.1	Oberhalb der Gebäudetraufhöhe sind Dachaufbauten (wie beispielsweise Dachausstiege, Gebäudetechnik etc.) oder jegliche sonstige Gebäudeteile nur bis zu einer maximalen Höhe bis 2,50 m zulässig. Bezugspunkt ist der unterste Berührungspunkt mit der Dachoberfläche.
	2.4.2	Gemäß § 9 (3) BauGB sind aus Gründen des Denkmalschutzes Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) unzulässig.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB		
0	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
		Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-----	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
		Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)
4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit Flächen für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB		
	4.1	Innerhalb der umgrenzten Flächen sind oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten für Kraftwagen und Krafträder sowie Carports zulässig.
		Außerhalb des umgrenzten Bereichs sind diese ausgeschlossen.
		Abstellrichtungen für Fahrräder sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb des umgrenzten Bereichs zulässig.
5. Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB		
	5.1	Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
		Öffentliche Verkehrsfläche

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

Im Bebauungsplangebiet sind die Oberflächen von Stellplätzen für Kraftwagen und Krafträder mit ihren Zufahrten zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig herzustellen.

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

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und Überdachungen von Carports sind extensiv oder intensiv durchgängig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden.

Bei einer intensiven Begrünung sind eventuelle unbewachsene Flächen der Substratschicht(en) mit extensiver Begrünung zu ergänzen.

7.1.1 Alternativnutzung der Dachfläche

Alternativ oder ergänzend zur Begrünung der Gebäudedachflächen können die Nutzungen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik (explizit Solarthermie und/oder Photovoltaikzellen), sowie sonstige Nutzungsformen, die Natur, Umwelt und Mensch zugutekommen, ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe hat bei Pflanzung mindestens 16-18 cm zu betragen.

8. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (3) BauGB

8.1 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HW) der letzten 15 Jahre sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, sofern gebietsspezifische Erkundungen keine höheren Werte des Grundwasserstandes ergeben. Werden bei Gebietserkundungen höhere Grundwasserstände festgestellt, sind diese maßgebend.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Hinweis: Zum Bauen im Grundwasser und zum höchsten Grundwasserstand siehe Abschnitt 10.4 (Hinweise).

8.2 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

8.3 Lärmschutzmaßnahmen sind wie folgt zu treffen:

8.3.1 Orientierung von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss an in Richtung der Bundesstraße 3 orientierten und lärmzugewandten Fassaden in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen (Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume) mit mindestens einem Fenster zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmzugewandt sind dabei für Schlafräume die Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten. Für sonstige Aufenthaltsräume sind die Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 59 dB(A) am Tag als lärmzugewandt einzuordnen. Fassaden mit Lärmbelastungen von 49 dB(A) oder weniger in der Nacht und von 59 dB(A) oder weniger am Tag gelten als lärmabgewandt.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind für sonstige Aufenthaltsräume in den Anlagen 4.9 bis 4.12 und für Schlafräume in den Anlagen 4.13 bis 4.16 im zugehörigen Lärmgutachten des Büros Fichtner Water & Transportation vom April 2018 dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

8.3.2 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – 2 – Schallschutz im Hochbau (Stand: Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die gemäß DIN 4109 – 1 je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 2 und (3) der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOVVO) ist zu erbringen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße hierbei nachzuweisen.

Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel im Allgemeinen Wohngebiet bei 65 dB(A) oder weniger liegt.

Die Außenlärmpegel sind für sonstige Aufenthaltsräume in den Anlagen 5.1 bis 5.4 und für Schlafräume in den Anlagen 5.5 bis 5.8 im zugehörigen Lärmgutachten dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Schallgutachten angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 – 1 reduziert werden.

8.3.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster an einer gemäß Punkt 8.3.1 als lärmabgewandt definierten Fassade verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Punkt 8.3.2 erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

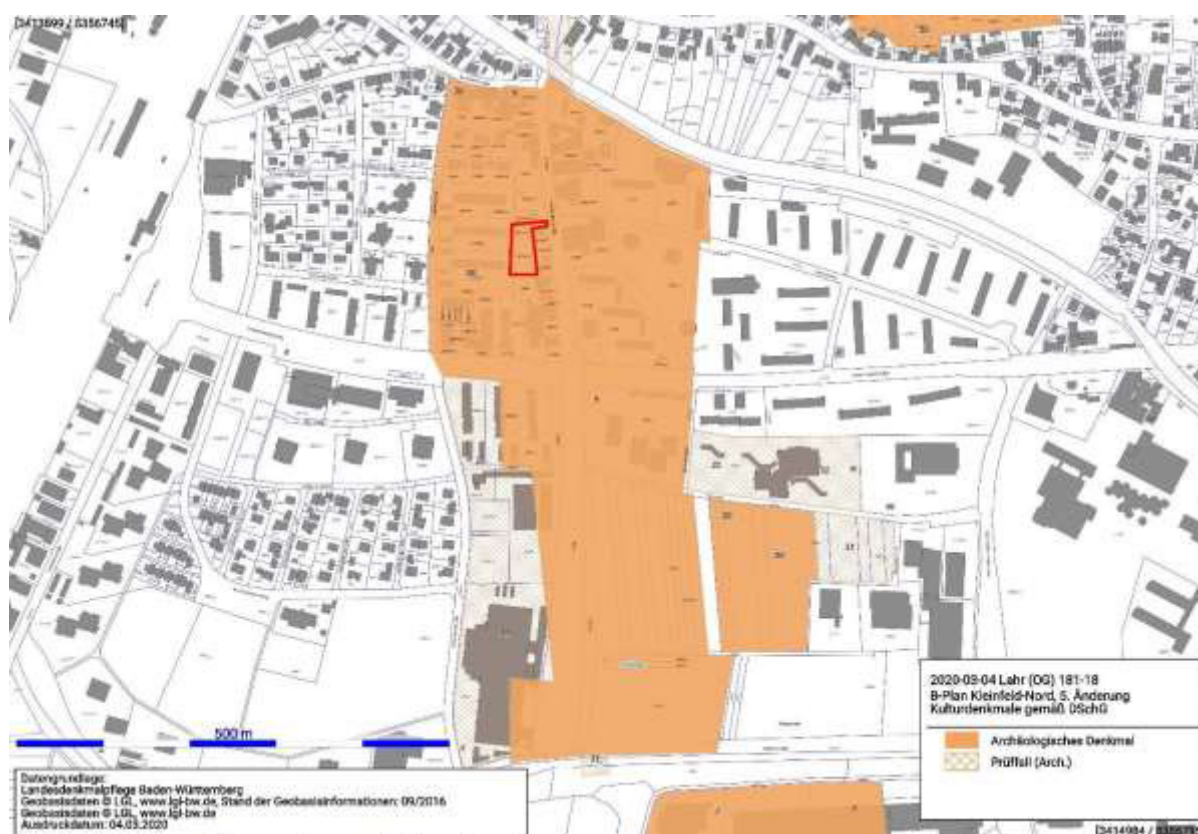
Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können den Anlagen 4.13 bis 4.16 im zugehörigen Lärmgutachten entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

9. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

9.1 Grabungsschutzgebiet Lahr- Mauerfeld, römische Siedlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, liegt größtenteils innerhalb des seit 20.06.1955 nach § 22 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesenen Grabungsschutzgebietes „Lahr-Mauerfeld, römische Siedlung“, Listen-Nr. 9, und teils innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG B-W, ebenfalls „Lahr-Mauerfeld, römische Siedlung“, Listen-Nr. 38, auf der Gemarkung Lahr.



Zwischen dem 10.07.2019 und dem 09.04.2020 fand die archäologische Rettungsgrabung 2019-0375 statt, bei der eine Fläche von 964 m² auf dem Baugrundstück vollumfänglich ausgegraben und dokumentiert wurde. Diese ausgegrabene Fläche (Lageplan Rettungsgrabung: in Grün) scheidet dadurch aus dem Grabungsschutzgebiet aus.

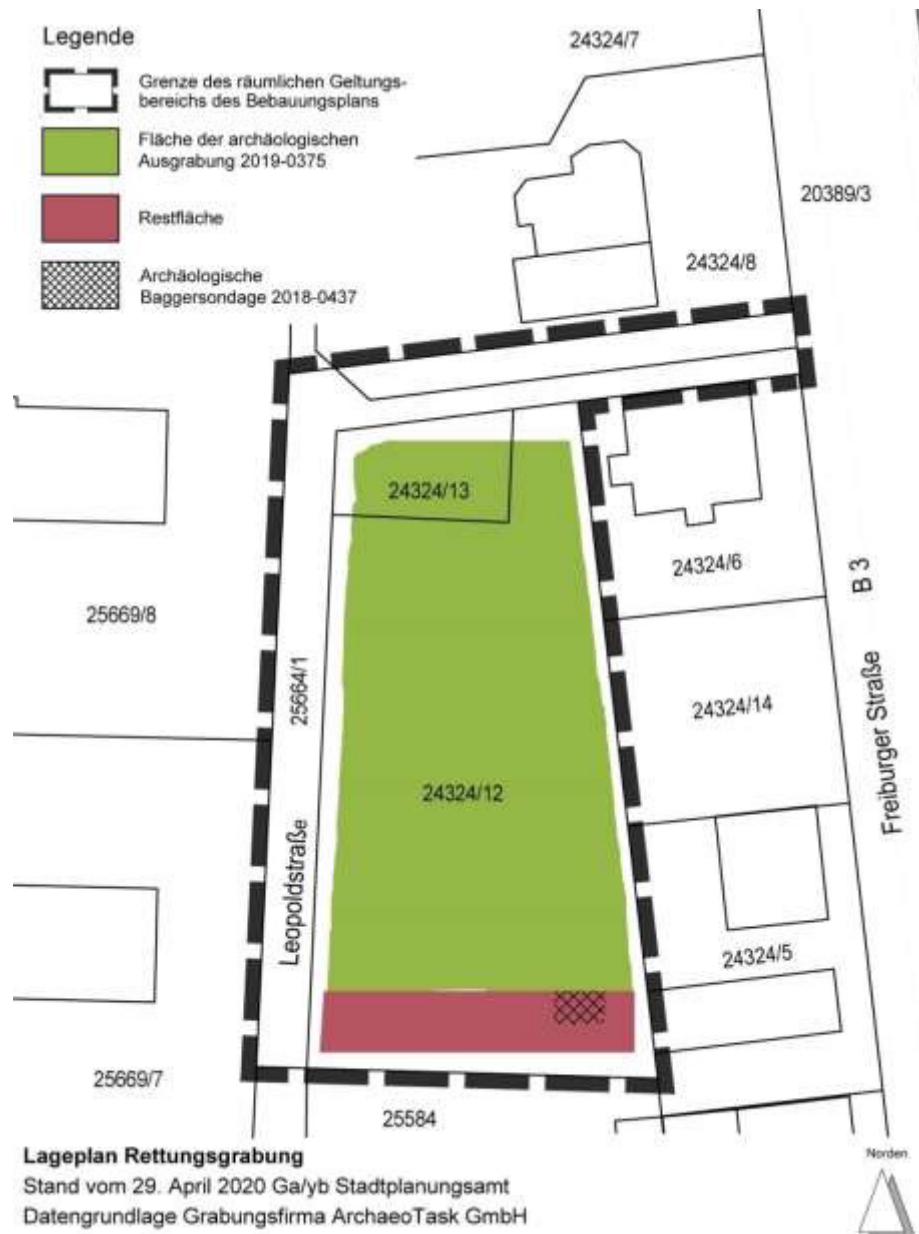
Alle anderen Flächen sind weiterhin Bestandteil des Grabungsschutzgebietes „Lahr- Mauerfeld, römische Siedlung“. Die Ergebnisse der Ausgrabung 2019-0375 zeigen, dass die auf dem Baugrundstück südlich angrenzende, nicht ausgegrabene Restfläche (Lageplan Rettungsgrabung: in Rot) das **archäologische Kulturdenkmal** unter der absoluten Höhe von **161,40 m ü. NN** in der **östlichen Hälfte** bzw. **161,20 m ü. NN** in der **westlichen Hälfte** birgt.

Die archäologischen **Rettungsgrabungen im öffentlichen Verkehrsraum** für die notwendigen Entsorgungskanäle der geplanten Baumaßnahme wurden von der Stadt Lahr in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits festgelegt und werden 2020 durch die Firma ArchaeoTask durchgeführt. Es handelt sich dabei um den Ost-West ausgerichteten Schmutzwasserkanal (auf Fläche gemäß § 22 DSchG B-W) und den Nord-Süd ausgerichteten Regenwasserkanal (auf Fläche gemäß § 2 DSchG B-W).

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. In nach § 22 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesenen Grabungsschutzgebieten dürfen Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, nur mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung vorgenommen werden.

Die Genehmigung erteilt das Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit der höheren Denkmalschutzbehörde.

Für alle in Zukunft notwendig anfallenden Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, sind außerhalb der im vollen Umfang dokumentierten Grabungsfläche (Lageplan Rettungsgrabung: in Grün) die **Vorgaben aus der Denkmalschutzverordnung** einzuhalten, d.h. es bedarf **im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten** vollumfänglicher **Rettungsgrabungen**.



9.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Anflugsektors ca. 3.400 Meter vom Verkehrslandeplatz Lahr entfernt und berührt dessen Bauschutzbereich. Bei einer Überschreitung der Bauhöhe von 179,60m über NN sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg - zivile Luftfahrt

behörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG).Hingewiesen wird darauf, 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 Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen.

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. Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zu den Landeplätzen von Ortenauklinikum und Herzzentrum zu rechnen.

9.3 Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

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

Abfallwirtschaftssatzung

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

9.4 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§9 (6a) BauGB)

Es befinden sich keine Überschwemmungszonen (HQ-10, HQ-50, HQ-100, HQ-Extrem) im Gebiet.

10. Hinweise

10.1 Anforderungen an den Bau von Photovoltaikanlagen

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall (beispielsweise: Paketschalter) einzusetzen und dauerhaft zu betreiben.

10.2 Altlasten / Kampfmittel

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Kampfmittel vorhanden.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Im Bereich der Erschließungsfläche, auf dem Flurstück Nr. 24324/8, befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit Handlungsbedarf B, Belassen zur Wiedervorlage, Beweisniveau 2.

Im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsfläche sind Erkundigungen der mit Altlasten belasteten Flächen einzuholen und nach den gegebenen fachtechnischen Anforderungen zu behandeln. 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.

10.3 Geotechnik

Im Plangebiet bildet auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten Holozänes Auensediment unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

10.4 Grundwasserschutz

Der nächste Messort befindet sich ca. 330 Meter vom Plangebiet entfernt in der Alten Rheinstraße.

Die niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände im Änderungsbereich des Bebauungsplanes betragen gemäß der Grundwassermessstelle 110/116-6 GWM 1099A (niedrigster, gemittelter und höchster Wert der letzten 15 Jahre, 2003-2017):

NW 155,45 m ü NN

MW 156,43 m ü NN

HW 158,06 m ü NN

Historischer Höchststand: 159,33 m ü NN (13.01.1936)

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahme genehmigung 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) zu beantragen.

Aufgrund der Entfernung des Messortes zum Plangebiet wird empfohlen, vor der Bauausführung hinreichende Erkundungen zu den lokalen Grundwasserständen durchzuführen.

10.5 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

10.6 Entwässerungssystem

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

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

In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Maßgaben in den Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) verwiesen.

11. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 9°

2. Werbeanlagen **§ 74 (1) Nr. 2 LBO**

2.1 Stellung der Anlagen

Werbeanlagen sind für die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig. Diese sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gestattet und dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Alle Werbeanlagen sind in einer Sachgesamtheit zusammenzufassen.
Es ist nicht mehr als eine zusammenhängende Werbefläche gestattet.
Es sind keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.

2.2. Gestaltungsanforderungen

Selbstleuchtende oder wechselnde Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Oberflächen und Materialien zum Zwecke der erhöhten Lichtreflexion von Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf maximal 5% der jeweiligen Wandfläche, an der die Werbeanlage angebracht ist, ausmachen.

3. Beschränkung von Außenantennen **§ 74 (1) Nr. 4 LBO**

Je Gebäude ist die Anbringung auf eine Antennen- oder Satellitenanlage zu beschränken.

4. Bodenaushub § 74 (3) Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist das Abgraben von Erdboden auf das nötige Mindestmaß zu beschränken.
Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Ausgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.

5. Abwasserbeseitigung und Ableitung des Niederschlagswassers § 74 (3) Nr. 2 LBO

5.1 Trennsystem

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten. Dabei ist die Ableitung des Schmutzwassers in vom Niederschlagswasser getrennten Leitungen bis zu dem von der Stadt vorgegebenen Anschlusspunkt auszuführen.

Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Anschlusspunkt ist ein Überlauf herzustellen.

6. Garagen und Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 und 3 LBO

6.1 Zusätzlich zu den nachzuweisenden notwendigen Stellplätzen nach § 37 LBO sind je Wohneinheit weitere 0,25 (Besucher-)Stellplätze herzustellen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

6.2 Die Herstellung von Garagen ist unzulässig.

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	11. Juni 2018
Offenlegungsbeschluss	11. Juni 2018
Offenlegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25. Juni bis 27. Juli 2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	6. Juli 2020
Öffentliche Bekanntmachung	11. Juli 2020

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der rund 1.638 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, liegt im rückwärtigen Bereich der westlichen Randbebauung der Freiburger Straße und wird von Westen über die Leopoldstraße erschlossen. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Zum städtebaulichen Ziel, im Zuge einer Nachverdichtung die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet baulich nutzbar zu machen, wurde die 5. Änderung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD aufgestellt und durchgeführt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurden die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Anspruch genommen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird für das Plangebiet mit der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bereits zur Wohnnutzung dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein ausgeschlossen.

Dies geschieht, um die Einbindung des relativ kleinen Plangebiets in das vorherrschende bestehende Wohngebiet an dieser Stelle auf verträgliche Art zu integrieren und die Verkehrsfrequenz zur rückwärtigen Bebauung zu minimieren. Aufgrund der Lage ist deshalb das Plangebiet für Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, und für sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne der effizienten Grundstücksnutzung mit dem Hintergrund der verdichteten Innenentwicklung wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO auf das Höchstmaß von 0,4 festgelegt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bemisst sich nach der Grundflächenzahl abzüglich der benötigten Flächen für oberirdische Stellplätze und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Damit ergibt sich eine GFZ von 0,9 bei einer GRZ von 0,4.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bemisst sich auf maximal drei. Die Dimensionierung dient der städtebaulichen Einbindung. Im Westen des Plangebiets befinden sich Zeilengebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Im Osten des Plangebiets steigt das Gelände an, sodass die benachbarte Bebauung zur Freiburger Straße zwei Vollgeschosse aufweist, nach Westen zum Plangebiet allerdings dreigeschossig wirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf rund 10 Meter (172 m über Normal Null) ab dem Straßenniveau der anbindenden Leopoldstraße festgelegt. Die Gebäudehöhe ist auf drei Vollgeschosse beschränkt. Zusätzlich ist ein Puffer für ein nach Bedarf erhöhtes Erdgeschoss vorgesehen.

Damit Dächer mit Dachaufbauten versehen werden können, die Höhe dieser aber gegen eventuelle Ausuferungen reglementiert bleibt, wurde ab der Dachoberfläche eine maximale Höhe von 2,50 m für diese Anlagen festgesetzt.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Bauweise passt sich in die umliegende Bebauung ein. Dem entspricht auch das festgesetzte Baufenster mit einer Länge von 30 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen abgegrenzt und so dimensioniert, dass sie neben dem Gebäudekörper auch auskragende Gebäudeteile wie Balkone aufnehmen können. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken im Norden und Osten bemessen sich nach den Gebäudehöhen und den Abstandsregelungen der Landesbauordnung (LBO).

2.2 Außenbereich / Umweltbelange

2.2.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Umgrenzung für Stellplätze ist im Süden des Plangebiets angeordnet, damit möglichst kurze Wege des Pkw-Verkehrs zur Leopoldstraße entstehen und die nördlichen Bereiche von Verkehrsaufkommen verschont bleiben.

Abstellrichtungen für Fahrräder werden klarstellend in der Festsetzung explizit ausgenommen. Diese sind, wie sonstige Nebenanlagen, nicht von der Festsetzung betroffen.

2.2.2 Dachbegrünung und Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Dachbegrünung

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen auf den Dachflächen festgeschrieben. Die Bepflanzung wird als extensive oder intensive Begrünung definiert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wird der positive Einfluss der flächigen Begrünung auf das lokale Mikroklima, sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt im Besonderen beachtet. Zudem bietet die flächige Dachbegrünung einen beachtlichen Puffer zur Regenwasserrückhaltung und kann zur Entlastung der städtischen Abwasserkanäle und Versickerungsflächen beitragen.

Die Festsetzung der Mindestneigung von 2% für extensiv begrünte Dachflächen hat zum Zweck Wasserlachen zu verhindern und die langsame Entwässerung der Dächer sicherzustellen. Dies dient der Erhaltung der Flora und der Reduzierung von zusätzlichen Dachlasten.

In Ergänzung zur extensiven Begrünung ist optional eine intensive Bepflanzung vorgeschrieben. Wird eine intensive Bepflanzung gewählt, ist auch hierbei die Flächigkeit der Substratschicht maßgebend. Diese ist durchgängig zu begrünen und gegebenenfalls durch extensive Maßnahmen zu ergänzen, um eine flächendeckende Ausbreitung des Bewuchses zu erzielen.

Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Halbsatz 1 bzw. Nr. 7 f BauGB wird eine ausnahmsweise zulässige Alternativ- oder Ergänzungsnutzung zur Dachbegrünung gewährt, wenn die Dachflächen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik, sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur, Umwelt und des Menschen zugutekommen, Verwendung finden.

In Anbetracht der technischen Symbiose zwischen Grünfläche und Photovoltaikanlagen wird so nicht auf die positiven Effekte der Dachbegrünung verzichtet. Zusätzlich ist durch die natürliche Kühlleistung der Wasserverdunstung das Potenzial für die Gebäudeplanung gegeben, die Effektivität moderner Photovoltaikanlagen merklich steigern zu können. Dem Grundsatz zum Schutze der Belange der Umwelt durch die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach §1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB wird demnach entsprochen.

Die Alternativnutzung als Aufenthaltsbereich ist durch den Grundsatz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und dem Schutz der Gesundheit des Menschen durch umweltbezogene Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB begründet. Mit der Unterbringung von zusätzlichen begrünten Aufenthaltsräumen im Außenbereich wird ein direkt zugänglicher – im Vergleich zur ebenerdigen Gartenfläche geschützterer – Naherholungsraum geschaffen, der die Wohnbedingungen verbessert.

Die Alternativnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist abhängig vom Nachweis, dass die Alternativnutzung im Vergleich zur Dachbegrünung einen gleichwertigen Nutzen bzw. eine gleichwertige Bedeutung für Natur, Umwelt oder Mensch aufweist oder den aufgeführten Nutzungen entspricht. Da primär die Planungsabsicht besteht eine Dachbegrünung bevorzugt zu behandeln, wird darauf verzichtet eine Alternativnutzung zur Dachbegrünung gleichwertig festzuschreiben.

Anpflanzen von Bäumen

Es wird festgesetzt, mindestens fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Zahl von fünf Bäumen ergibt sich aus der Größe der Baugrundstücke und der Aufnahmefähigkeit ihrer Flächengröße.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wasserdurchlässige Oberflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten festgesetzt.

Um die Oberflächenversiegelung einzuschränken, sind Stellplätze für Kraftwagen mit ihren Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Damit werden eine standortbezogene Versickerung von Niederschlagswasser und gleichmäßige Verdunstungsperioden erreicht, die zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas beitragen.

2.2.4 Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB beziehen sich die festgesetzten Vorkehrungen auf die bebaubaren Flächen der Baugrundstücke.

Um Eingriffe in den natürlichen Grundwasserpegel und eine erhöhte Menge abzuleitenden Wassers zu vermeiden, ist die Herstellung von Drainagen zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ausgeschlossen.

Falls trotz Ausschlusses eines Kellers eine Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche nötig werden sollte, sind bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und - im Sinne der dafür notwendigen Intaktheit der Anlagen - auf-

triebssicher auszuführen, um einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

In Verbindung mit § 9 (3) BauGB wird diese Festsetzung für bauliche Anlagen getroffen, die auf bzw. unter der relativen Höhe des zu besorgenden Grundwasserpegels liegen. Als lotrechter oberster Bezugspunkt wird der gemessene Höchststand (HW) der letzten 15 Jahre des nächsten Grundwassermesspunktes (Grundwassermessstelle 110/116-6 GWM 1099A) herangezogen. Der Messpunkt befindet sich in der Alten Rheinstraße in einer Entfernung von 330 Metern.

2.2.5 Lärm

Das Gebiet befindet sich in zweiter Reihe westlich der Bundesstraße B3 (Freiburger Straße) in einer Entfernung von ca. 17 m. Im Süden liegt die Schwarzwaldstraße in einer Entfernung von rund 100 m.

Im Westen befinden sich in einer Entfernung von ca. 425 m die Bahngleise. Diese werden von einer Lärmschutzwand abgeschirmt.

Das beim Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation beauftragte Lärmgutachten vom April 2018 zeigt auf, dass die Bundesstraße 3 als hauptsächliche Lärmimmissionsquelle für das Plangebiet von Beachtung ist.

Das Lärmgutachten ist im Stadtplanungsamt der Stadt Lahr, Schillerstraße 23, einsehbar.

Im Lärmgutachten wird empfohlen, die Grenzwerte des 16. Bundesimmissionsschutzgesetzes der Immissionen des Straßenverkehrslärms auf ein Allgemeines Wohngebiet als Richtwert heranzuziehen und passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zu treffen. Die Empfehlungen werden als verhältnismäßig erachtet und die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan übernommen.

In den Festsetzungen zu den Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen wird auf einen Nachweis des Schalldämm-Maßes verzichtet, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel im Allgemeinen Wohngebiet bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

2.2.6 Sonstige Schutzgüter

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes KLEINFELD-NORD verfolgte die Zielsetzung der innerstädtischen Nachverdichtung. Die Änderung wurde deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich. Die bebaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rund 500 m² unter der Maximalgrenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Demnach ist das Gebot des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht gegeben, vom Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzusehen, falls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Umweltbelange der Planung wurden dennoch ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Gebiet wurde bisher als Gemüseärten bewirtschaftet. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Grünfläche und eine Bebauung mit Garagen vor. Die Eingriffe in Lebensräume werden als nicht erheblich bewertet.
Boden		X	Neuversiegelung wird als nicht erheblich eingestuft. Versickerungsfähige Stellplätze sind festgesetzt.
Wasser		X	Verbesserte Situation der Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung.
Luft		X	Keine Verschlechterung der Luft ersichtlich.
Klima		X	Aufgrund der geringen Neuversiegelung keine erhebliche Warmluftbildung zu befürchten. Abmilderung durch Dachbegrünung.
Landschaftsbild/ Erholung		X	Gebiet befindet sich in zweiter Reihe. Erholungsfunktion durch Wegfall der Gemüseärten zwar beeinflusst, jedoch nicht im erheblichen Maße.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Vogelschutzgebiete betroffen.
Waldbiotope		X	Keine Waldbiotope betroffen.

Ein Risiko von erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung ist nach der vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Dachformen

Die Dachform (Flachdach) ergibt sich aus der effizienten Nutzbarmachung des Gebäuderkörpers in Verbindung mit der Festsetzung von begrünten Dächern bzw. der im Bebauungsplan ermöglichten alternativen Nutzungsformen der Dachebene.

Im Gebiet herrschen Sattel- und Walmdächer vor. Schräggeneigte Dächer werden nicht zugelassen, um eine zeitgemäße gestalterische Auflockerung zu erreichen. Dies geschieht in Anlehnung an die Bebauung in der Leopoldstraße 8, 8/1 und 11, etwa 100 m (Luftlinie) entfernt, die den Architekturstil bereits im Gebiet etabliert hat.

2.3.2 Werbeanlagen

Da es sich, bei dem Plangebiet um kein Reines, sondern ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sind auch andere Nutzungen möglich.

Für den Fall von Ansiedlungen für Werbeanlagen relevanter Nutzungen werden Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert.

Werbeanlagen werden an der Stätte der eigenen Leistung zugelassen, um eine Hinweismöglichkeit zur Art und Eigenheit des jeweiligen Betriebes zu gestatten. Außerhalb

der Stätte der eigenen Leistung sind Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen nicht von Werbeanlagen überschritten werden, damit die Gebäudekubatur nicht von Werbeflächen künstlich vergrößert wird und die Ästhetik des architektonischen Baukörpers erhalten bleibt.

Aufgrund der Empfindlichkeit der benachbarten Nutzungen und wegen gestalterischer Gesichtspunkte werden bauliche Werbeanlagen in ihrer relativen Flächengröße zur Wandfläche eingeschränkt und es sind Werbeanlagen mit abstrahlenden Leuchtmitteln untersagt. Aktiv leuchtende Werbeflächen werden als störende Einflussfaktoren auf das benachbarte Gebiet angesehen.

Eine passive Lichtemission durch Bestrahlung der Werbeflächen ist gestattet, um die Lesbarkeit der Anlagen zu gewährleisten. Zum Schutz der umliegenden Nutzung sind Oberflächen und Materialien zum Zwecke der erhöhten Lichtreflexion nicht zulässig. Diese sind beispielsweise spiegelnde Oberflächen, Leuchtfarbe oder sonstige lichtreflexive Stoffe bzw. Hilfsmittel.

2.3.3 Außenantennen

Es ist technisch möglich und sinnvoll die Zahl der Außenantennen und Satellitenanlagen auf eine gemeinsam genutzte Installation je Gebäude zu beschränken. Dies dient dem Schutz vor einer optischen Überladung des Gebäudekörpers vor Satellitenempfängern auf den Dachflächen und an der Fassade.

2.3.4 Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist der Bodenaushub auf ein Minimum zu beschränken. Ausgehendes Erdreich ist, so weit wie möglich, für folgende oder parallel durchgeführte entsprechende Baumaßnahmen wiederzuverwenden, um den Abtransport von überschüssigem Bodenaushub zu minimieren.

2.3.5 Abwasserbeseitigung und Ableitung des Niederschlagswassers

Die Wasserableitung erfolgt unter der Maßgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser getrennt abzuleiten sind. Das anfallende Niederschlagswasser kann dem Regenwasserkanal in der Leopoldstraße zugeleitet werden und das Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Freiburger Straße. Den genauen Anschlusspunkt bestimmt die Entwässerungsplanung.

Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wird in Kombination mit der Gründachfestsetzung zurückgehalten und zeitlich versetzt abgegeben. In Kombination mit einem Überlauf wird das Risiko von Überschwemmungen minimiert.

Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser entlastet die städtische Kläranlage und verbessert die Schmutzwasserreinigung. Dem Grundzug des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB sowie der Zweckgebundenheit des § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird damit entsprochen.

2.3.6 Garagen und Stellplätze

Garagen werden aus ästhetischen Gesichtspunkten, die Massivität von Baulichkeiten im nachverdichteten Bereich gering zu halten, ausgeschlossen.

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung Begründung

Es wird 1 zusätzlicher Stellplatz für je 4 Wohneinheiten gefordert, um Parkierungsmöglichkeiten für den Besucherverkehr der Wohnnutzung zu gewährleisten. Die räumlichen Eigenschaften des Plangebiets in rückwärtiger Lage engen die Abstellmöglichkeiten von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenverkehrsraum stark ein. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung um 0,25 je Wohneinheit gefordert.

2.4 Folgeeinrichtungen

Es sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig.

2.5 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	1178 m ²	72 %
Verkehrsfläche:	460 m ²	28 %
Bebauungsplangebiet:	1.638 m ²	100%

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin