

Bebauungsplan AREAL HEIM

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995 zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.9.1998

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

0.0 Abgrenzungen

o.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

o.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung

o.3 Kulturdenkmal

1.0 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

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



D

WA

MI

1.2 Mischgebiete
gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI sind Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im gesamten Mischgebiet) unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Weiter sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, deren Verkaufsfläche 400 m² überschreitet, unzulässig.

Im Mischgebiet MI sind zudem gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebiets) unzulässig.

2.0 **Maß der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Grundflächenzahl (s. Nutzungsschablone)

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten lediglich um 0,2 überschritten werden.

0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Geschossflächenzahl (s. Nutzungsschablone)

II

2.3 Zahl der Vollgeschosse
gem. §§ 16, 20 Abs. 1 und 21 a BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO

II

Vollgeschosse zwingend festgesetzt

Maßgebend ist der jeweilige Planeintrag

TH

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

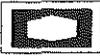
Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf zwei festgesetzt sind, wird die Traufhöhe auf maximal 7,10 m über der geplanten Straßenoberkante festgesetzt.

TH max. 9,50 m	Bei Gebäuden, bei denen die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf drei festgesetzt ist, gilt als maximale Traufhöhe 9,50 m über der geplanten Straßenoberkante.
	Als Bezugspunkte gelten:
	a) Unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der projektierten Straßenoberkante (Straßenmitte) b) Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut
	Die Kellergeschosse dürfen mit ihrer Oberkante maximal 1,20 m oberhalb des unteren Bezugspunktes errichtet werden.
max WE	2.5 <u>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2 WE	In den Allgemeinen Wohngebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen festgesetzt.
	3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	3.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO
-----	Baugrenze
	3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Angabe der Stellung der Gebäude

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend. Wenn innerhalb der Baugrenze keine Angaben gemacht sind, ist die Stellung der Gebäude frei wählbar.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Alten-/Seniorenwohnanlage und betreutes Altenwohnen



4.0 **Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung und Versickerung von Regenwasser.

Hinweis: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Stellplätze und Garagen
gem. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

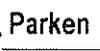
4.3 Ein- bzw. Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Deren Breite wird auf max. 5,50 m bei Doppelgaragen/-stellplätzen und max. 3,50 m bei Einzelgaragen/-stellplätzen festgesetzt.

Die Einfahrt ist zwingend festgesetzt.

Ca, Ga, St



	5.0 Verkehrsflächen	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5.1 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentliche Verkehrsfläche -	
	5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß-/Radweg -	
	5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche -	
	6.0 Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen, Geh-, Fahr- und mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 17 und 21 BauGB
	6.1 Das Gelände zwischen Gewerbekanal und Rosenweg ist durch Aufschüttung auf das Geländeniveau von Grundstück Flst.Nr. 5753/2 anzugleichen.	
	6.2 Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind bis zu 1,50 m maximal auf 20 % des Fassadenumfangs zulässig.	
	6.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (EWM AG, Stadt Lahr). Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung bzw. Bäumen freizuhalten.	
	6.4 Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation	
	7.0 Grünflächen	gem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	7.1 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	

7.2 Grünfläche Gewerbekanal (Renaturierung)

Der Gewerbekanal ist auf seiner gesamten freigelegten bzw. frei zu legenden Länge im Planbereich ökologisch aufzuwerten bzw. zu renaturieren. Hierbei sind die Sohl-schalen und Betonwände, soweit vorhanden, zu entfernen und durch natürliche Sicherungsweisen mittels Blocksteinsatzmauerwerk und Flachuferböschung zu ersetzen bzw. zu modellieren. Die Gewässersohle ist mit einem Schotterbett auszubilden.

Südlich des Gewerbekanal ist ein Gewässerrandstreifen nach § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen wird auf das Maß von 3 m Breite begrenzt. Innerhalb dieses Streifens ist der Erschließungsweg der Reihenhausegruppe mit einer Breite von 1,50 m sowie ein begrünter Pflegeweg aus Schotterterrassen mit einer Breite von 1,50 m herzustellen.

GA

7.3 Wasserschutzgebiet

Der Planbereich befindet sich in einer weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Klostermatten (Nr. 336).

8.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

8.1.1 Baumpflanzungen:

8.1.1.1 Die Neupflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum ist den Planeintragungen entsprechend durchzuführen. Der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Lahr geringfügig verändert werden. Straßenbegleitende Bäume sind in mind. 2,0 x 2,0 m große (oder flächengleich) und 1 m tiefe Baumquartiere oder in einen durchgehenden mind. 1,5 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

Generell gilt für alle Straßenbäume:

- Mindestgröße: Hochstämme, 4 x verpflanzt, StU 18/20 cm
- Falls der Standort in befestigten Flächen liegt: Erstellung eines unterirdischen Baumquartiers (z.B. Lochmauerwerk), Mindestmaß 2,0 x 2,0 m (oder flächengleich), 1 m tief, welches die Einbringung von mind. 4 m³ geeignetem Bodenmaterial ermöglicht.

8.1.1.2 Im gesamten Geltungsbereich ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist vorzugsweise im südlichen Bereich der Bauflächen gemäß dem Gestaltungsplan vorzunehmen. Hier sind auch Obsthalmstämme zulässig. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

8.1.1.3 Der Gewerbekanal ist entsprechend einer zu erstellenden detaillierten Renaturierungsplanung locker mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzliste).

8.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen. Gemäß DIN 18920 sind erhaltenswerte Baumbestände während der Bauarbeiten wirkungsvoll gegen Beschädigungen zu schützen.

8.3 Pflanzenliste 1:

Empfehlung von Arten mittelgroßer Laubbäume für Privatgärten

a) Birnbäume verschiedener Sorten, z.B.:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris

b) Süßkirschen verschiedener Sorten, z.B.:

Große schwarze Knorpel
Rote Knorpel
Markgräfler Kracher

c) Zwetschgenbäume verschiedener Sorten, z.B.:

Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge

d) Laubbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Corylus colurna (Baumhasel)
Juglans regia (Walnuß)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzenliste 2:

Empfehlung von Arten kleinkroniger Laubbäume für Privatgärten

a) Apfelbäume verschiedener Sorten, z.B.:

Brettacher
Jonagold
Cox Orange
Elstar
Goldparmäne
Gravensteiner

b) Sauerkirschen verschiedener Sorten, z.B.:

Morellenfeuer
Schattenmorelle

c) Obstbäume anderer Arten auf schwach wachsenden Unterlagen.

d) Laubbäume

Acer in Sorten (Ahorn)

Cornus in Sorten (Hartriegel)

Zierkirschen in Sorten

Pflanzenliste 3:

Empfehlung von Arten für Heckenpflanzungen

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Ribes in Sorten (Johannisbeere)

Pflanzenliste 4:

Empfehlung für Gehölze zur Renaturierung des Gewerbekanal

a) Unmittelbarer Uferbereich (nasse Standorte - Uferbefestigung)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Prunus padus (Traubenkirsche)

b) Baum- und Strauchweiden:

Salix alba (Silberweide)

Salix rubens (Kopfweide)

Salix viminalis (Korbweide)

Salix purpurea (Purpurweide)

Salix triandra (Mandelweide)

c) Feucht-frische Standorte am höheren Ufer/Böschungen

Baumartige Gehölze:

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Acer campestre (Feldahorn)

Ulmus minor (Feldulme)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Strauchartige Gehölze:

eher feucht:

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Corylus avellana (Hasel)

Rosa canina (Hundsrose)

eher trocken:

Cornus sanguineum (Hartriegel)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 9.0 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

- 9.1 Die Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Mittelungspegel gemäß DIN 4109 nicht überschritten werden.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w, res}$ in dB	35	35	40	45	50	2)	2)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w, res}$ in dB	30	30	35	40	45	50	2)
Büroräume ¹⁾ und ähnliches erf. $R'_{w, res}$ in dB	-	30	30	35	40	45	50
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

- 9.2 Im Geltungsbereich werden die Lärmschutzpegelbereiche I bis VI nach DIN 4109 gemäß der Karte des Lärmgutachtens im Anhang festgesetzt.

- 9.3 Entsprechend dem Lärmgutachten (s. Anhang) sind Fenster der Schallschutzklasse (SSK) zu verwenden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel ist im Bauantrag gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung zu erbringen.

1o. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1o.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1o.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind geneigte Dächer (Sattel-, Pultdächer) und Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° - 38° bei Sattel- und Pultdächern (s. Nutzungsschablone). Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich in einem naturroten Ton mit einer kleinformatischen Eindeckung (z.B. Ziegel, Betonpfanne) bzw. mit einer Dachbegrünung zu erstellen.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen sind als Massivbauten auszuführen. Dächer von Garagen oder Carports sind entweder mit einer Neigung und mit dem Material des Hauptdachs oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

1o.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 30° und in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Traufhöhe zulässig. Sie müssen von den Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m.

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

1o.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1o.2 Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

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

SD,PD,FD
15°-20°,
30°,38°

10.3 Gestaltung von Freiflächen

10.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.3.2 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke gegen Verkehrsflächen Einfriedigungen nur bis 1,2 m (bezogen auf Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg) zulässig. Zaunanlagen sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Mauern sind zur Einfriedigung nicht zulässig.

10.3.3 Fensterlose Mauern an Garagen, Carports

Es wird empfohlen, *fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten.*

10.3.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung 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.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

10.5.1 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist zumindest teilweise in eine Zisterne, Regentonne o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und für die Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser zu nutzen. 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.

10.5.2 Als Überlauf ist ein Anschluß an die Kanalisation vorzusehen. Für Versickerungseinrichtungen ist die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

10.6 Antennen

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

11.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen **gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

11.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Gesundheitsamt

11.2.1 Bodenschutz

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 und 2 BodSchG des Landes Baden-Württemberg ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Zum Schutz des Bodens ist folgendes zu beachten:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitter-/Fugensteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

11.2.2 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Auf den Grundstücken der ehem. Fa. Heim befinden sich zum Teil produktionsbedingt Verunreinigungen des Bodens. Um das Gefährdungspotential für die geplante Nutzung als Wohngebiet abschätzen zu können, wurden in der Zeit von Mai 1998 bis Juni 1999 historische und orientierende technische Erkundungen des Untergrunds und der Bausubstanz sowie nähere technische Erkundung des Untergrunds durchgeführt.

Hierbei wurden Belastungen des Bodens mit Schwermetallen festgestellt. Die verunreinigten Böden, die über dem LAGA-Wert Z 1.1 eingestuft wurden, werden im Rahmen der Abbruch- und Neuerschließungsarbeiten einer geeigneten Verwertung an anderer Stelle zugeführt. Die Böden, die LAGA-Wert < Z 1.1 aufweisen, können

auf dem Gelände verbleiben. Werden diese mit einer belastungsfreien Bodenüberdeckung von 30 - 50 cm versehen, besteht für das Schutzgut Mensch keinerlei Gefährdung. Ähnliche Bodenbelastungen sind im gesamten Stadtgebiet entlang der Überschwemmungsbereiche der Schutter anzutreffen und rühren großteils vom historischen Erzabbau im Schuttertal (z.B. im Giesen).

In einem begrenzten Teilbereich des Geländes wurde ein HKW-Schaden festgestellt, der im Zuge der Abbrucharbeiten ebenfalls entsorgt wird, so dass für die Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser keine Gefährdung mehr vorliegt.

Zur Frage der Grundwassergefährdung wurde eine ergänzende Beurteilung mit Stand vom 18.6.1999 vorgelegt, deren Emissions-/Immissionsbetrachtung keinen Schadstoffeintrag durch Stoffe auf dem Gelände der Fa. Heim feststellte, so dass eine Gefährdung oder gar Sanierungsbedürfnis des Grundwassers nicht vorliegt.

Die o.g. Maßnahmen werden durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als Fachbehörde überwacht.

10.2.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzuwehren.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies in der Begründung des Bebauungsplans eingehend darzulegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Stands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Der mittlere Grundwasserstand (MW) liegt im Plangebiet bei 168,20 m üNN. Der hohe Grundwasserstand (HW) liegt bei 169,20 m üNN, im ungünstigsten Fall somit ca. 2,21 m unter dem vorhandenen Geländeniveau südlich des Gewerbekanals. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

11.3 Wehrbereichsverwaltung V

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr.

Es werden keine Einwendungen erhoben. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass

- für die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen bei einer Überschreitung der Maximalhöhe von 25 m über Grund die vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung V erforderlich ist;
- Kräne - als mobile Hindernisse - in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen sind;
- die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit immer vor Aufstellung eines Baukrans unter Angabe des genauen Standorts, der max. Höhe über Grund, der Gesamthöhe üNN und des genauen Aufstellungstermins sowie nach dem endgültigen Abbau zu informieren ist;
- sich das vorgesehene Baugebiet im Einwirkungsbereich des o.a. Flugplatzes befindet und daher mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund oder das Land Baden-Württemberg, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

11.4 Deutsche Telekom, Niederlassung Offenburg

Für das Wohn- und Mischgebiet "Areal Heim" in Lahr ist eine unterirdische Kabelauslegung der Deutsche Telekom AG vorgesehen. Die Auslegung hat in Koordination mit den Straßenbauarbeiten und den Verlegearbeiten der anderen Ver- und Entsorgungsträgern zu erfolgen.

Eine Nichtberücksichtigung der Koordinationsmöglichkeit hat zur Folge, dass bei Antragstellung von Telekomdienstleistungen ein oberirdischer Ausbau des Telekommunikationsnetzes erfolgt. Die Deutsche Telekom AG schließt auf Antrag und nach Vorliegen einer Grundstückseigentümergeklärung nach § 10 Telekommunikationskundenschutzverordnung jedes Wohngebäude innerhalb des Neubaugebiets an das Telekommunikationsnetz an. Mehrkosten aufgrund besonderer Wünsche des Grundstückseigentümers, wie z.B. unterirdische Hauseinführung, Umwegführung usw., werden gesondert in Rechnung gestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

12.0 Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Zahl der Wohneinheiten

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziff. 1 - 6 den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.



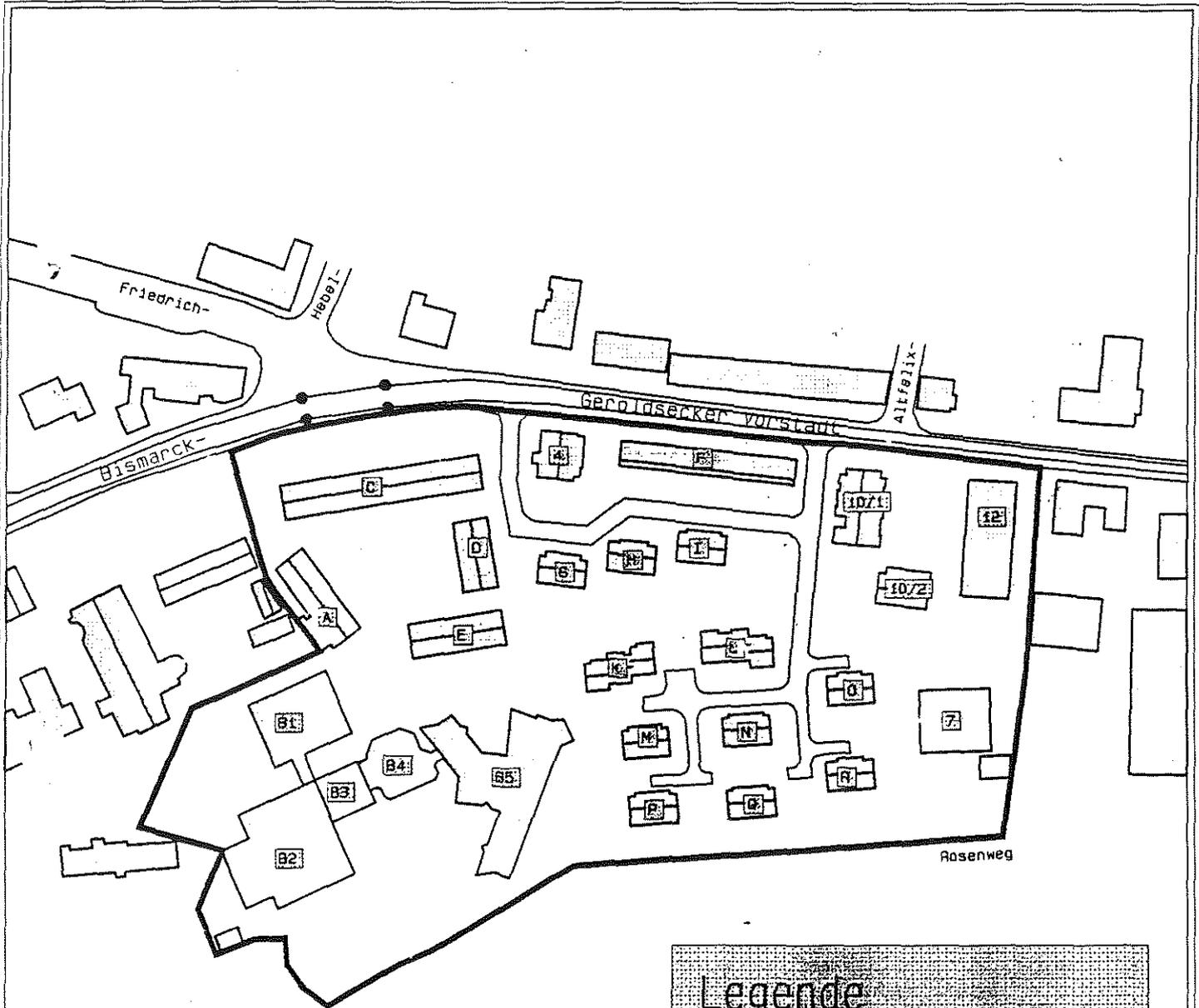
(Fink)

Stadtbaudirektorin

29.06.99

Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

- Lageplan mit Eintragung der bei der Immissionsprognose berücksichtigten Objekte;
Maßstab 1 : 2 000



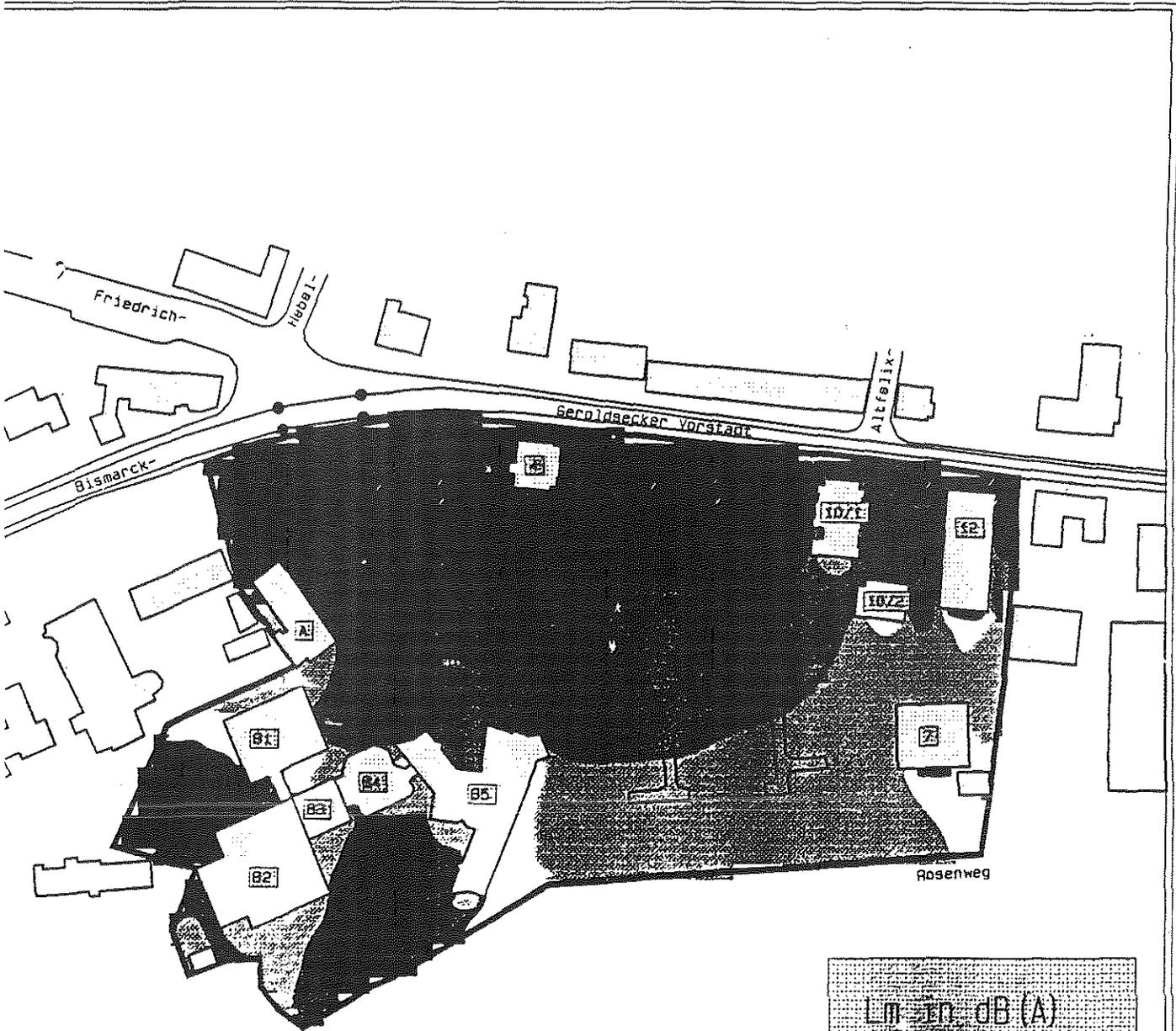
Legende

- Fahrstreifenachse B 415
- Lichtzeichenanlage
- gepl. Gebäude
- best. Gebäude
- Firste
- Straßenrand
- räuml. Geltungsbereich des BP

Maßstab 1:2000

Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

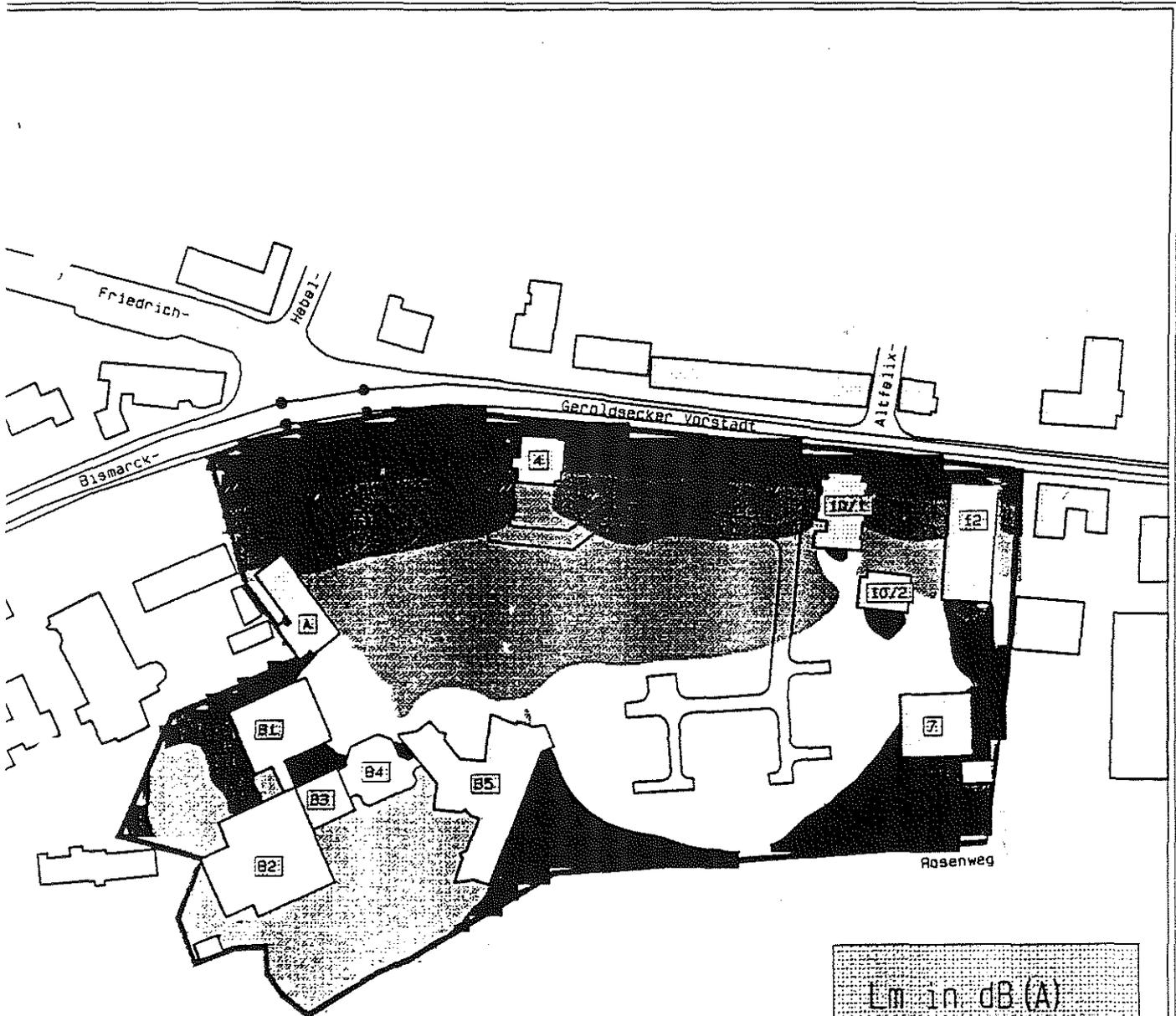
- Lageplan mit flächenhafter Eintragung der im Planungsgebiet in 2,0 m Höhe über dem jeweiligen Geländeneiveau verursachten Immissionspegel "tags"
- Situation ohne geplante Bebauung; Maßstab 1 : 2 000



Lm - Im. dB (A)	
< 35	< 35
35 <	< 40
40 <	< 45
45 <	< 50
50 <	< 55
55 <	< 60
60 <	< 65
65 <	< 70
70 <	< 75
75 <	< 80
80 <	

Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

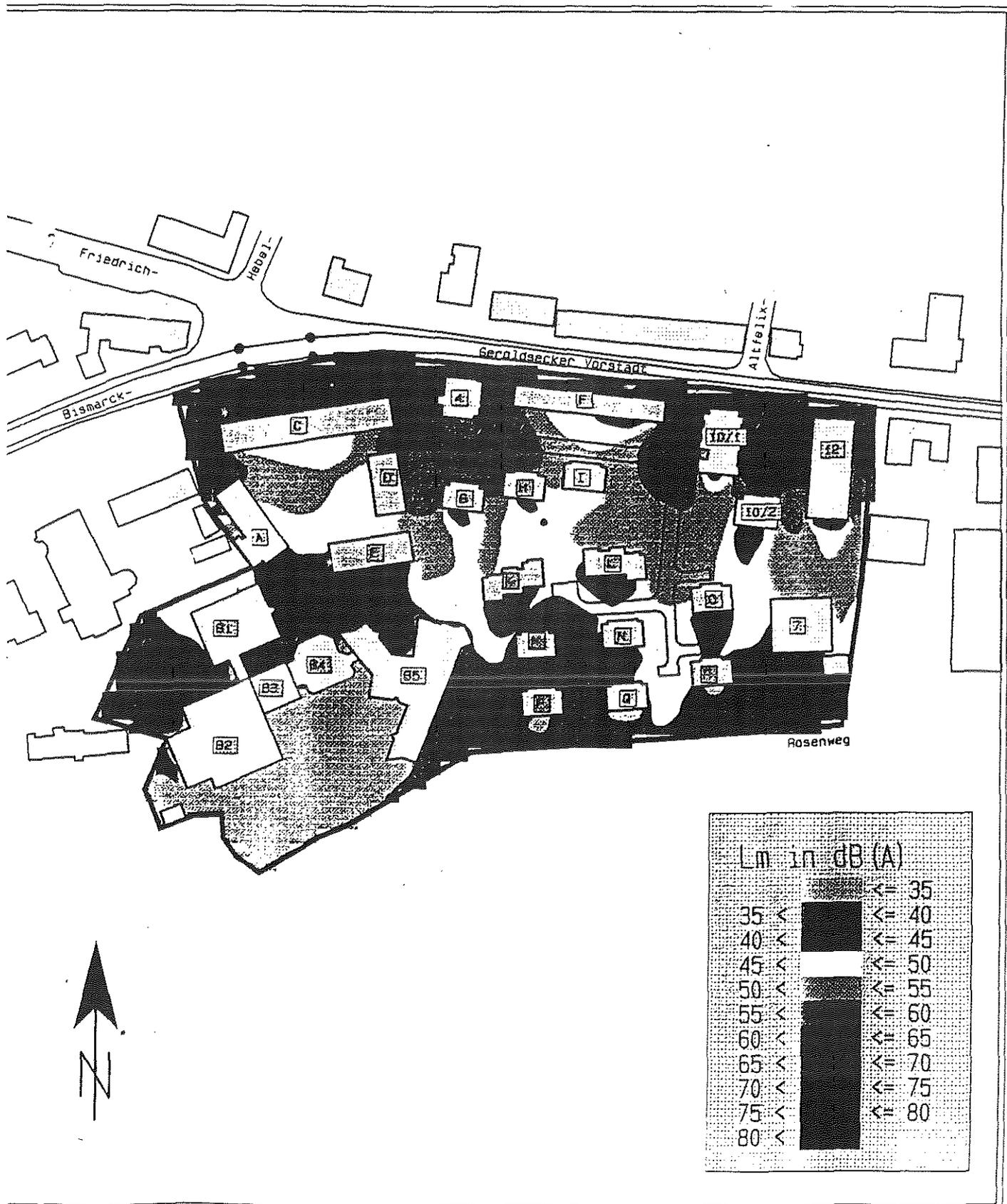
- Lageplan mit flächenhafter Eintragung der im Planungsgebiet in 2,0 m Höhe über dem jeweiligen Geländeniveau verursachten Immissionspegel "nachts"
- Situation ohne geplante Bebauung; Maßstab 1 : 2 000



Lm in dB (A)	
<= 35	← 35
35 <	← 40
40 <	← 45
45 <	← 50
50 <	← 55
55 <	← 60
60 <	← 65
65 <	← 70
70 <	← 75
75 <	← 80
80 <	

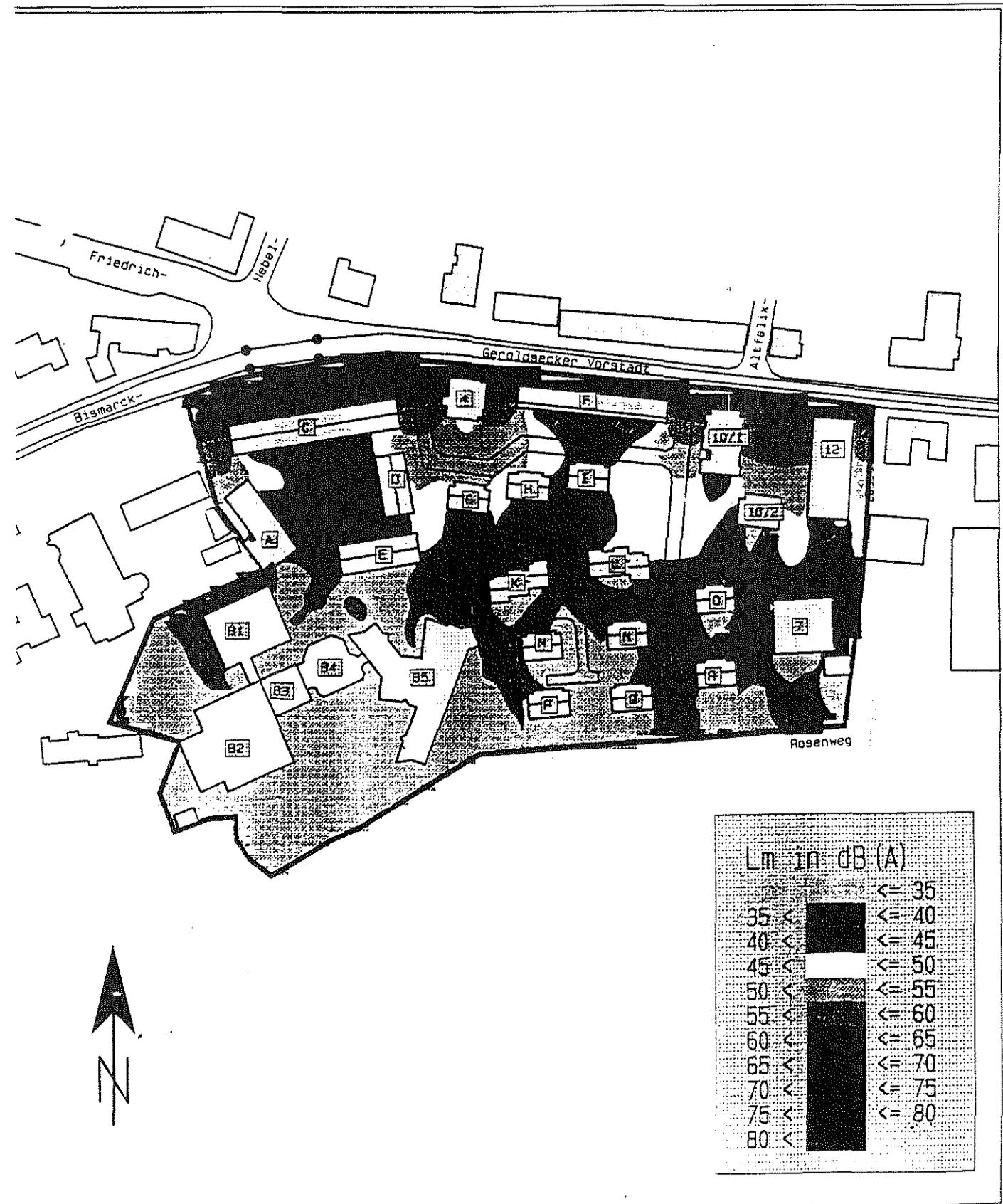
Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

- Lageplan mit flächenhafter Eintragung der im Planungsgebiet in 2,0 m Höhe über dem jeweiligen Geländeniveau verursachten Immissionspegel "tags"
- Situation mit geplanter Bebauung; Maßstab 1 : 2 000



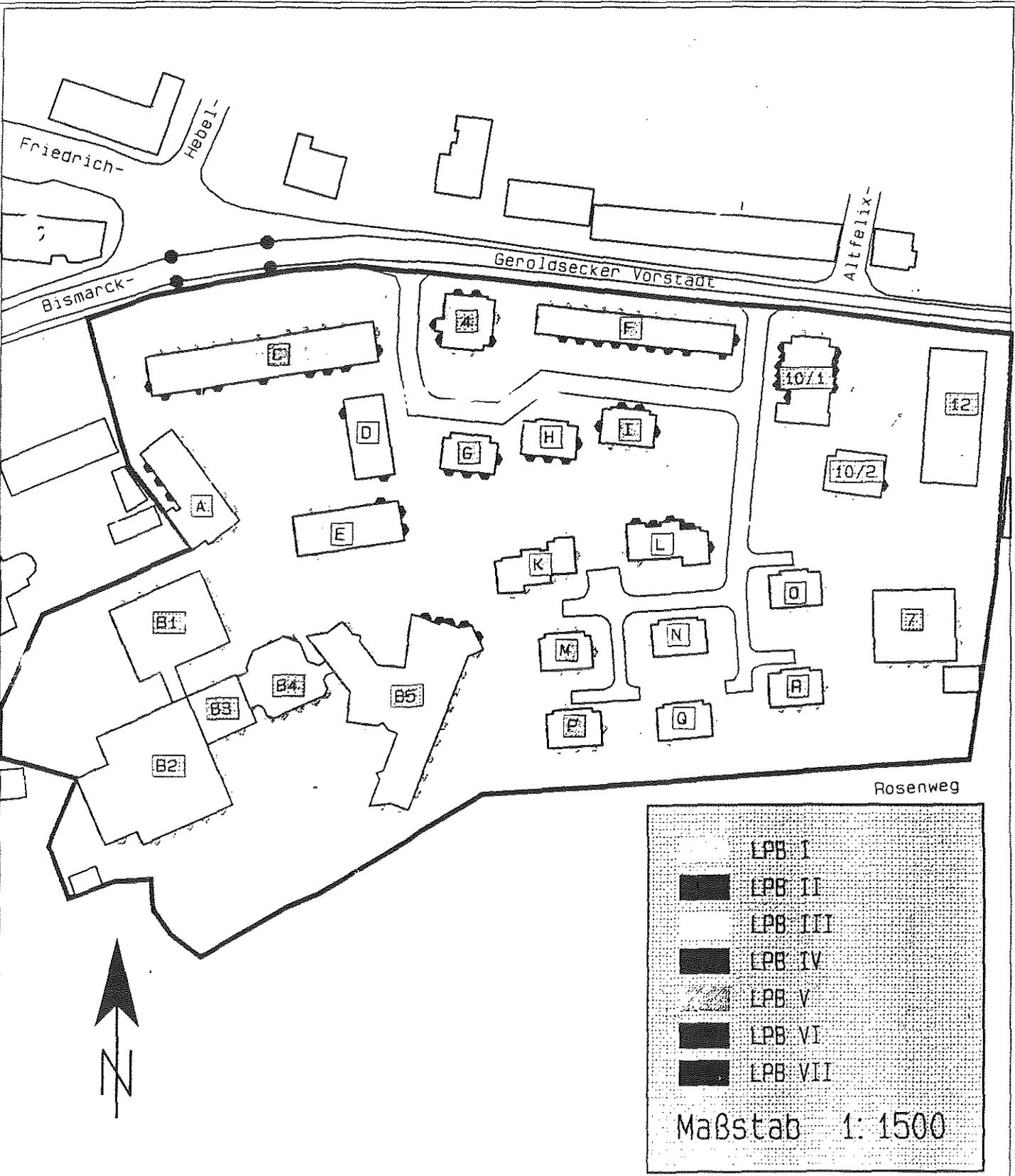
Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

- Lageplan mit flächenhafter Eintragung der im Planungsgebiet in 2,0 m Höhe über dem jeweiligen Geländeniveau verursachten Immissionspegel "nachts"
- Situation mit geplanter Bebauung; Maßstab 1 : 2 000



Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

- Lageplan mit Eintragung der vor den Gebäudefassaden im jeweils ungünstigsten Geschoß bestimmten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Situation mit geplanter Bebauung; Maßstab 1 : 1 500



	LPB I
	LPB II
	LPB III
	LPB IV
	LPB V
	LPB VI
	LPB VII

Maßstab 1: 1500

Bebauungsplan "Areal Heim" in Lahr

- Geschößweise Auflistung der am mutmaßlich ungünstigsten Lärmeinwirkungsort vor den Gebäudefassaden ermittelten Immissionspegel und Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 - Situation mit geplanter Bebauung

HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maügeb. AußenLP dB(A)	Lärmpegel Bereich
Haus A								
NO	1	WA	55/45	49	41	nein	52	I
NO	2	WA	55/45	50	43	nein	53	I
NO	3	WA	55/45	52	45	nein	55	I
NW	1	WA	55/45	59	52	ja	62	III
NW	2	WA	55/45	61	53	ja	64	III
NW	3	WA	55/45	62	55	ja	65	III
SW	1	WA	55/45	53	46	ja	56	II
SW	2	WA	55/45	54	47	ja	57	II
SW	3	WA	55/45	55	48	ja	58	II
SW	1	WA	55/45	44	36	nein	47	I
SW	2	WA	55/45	45	37	nein	48	I
SW	3	WA	55/45	46	39	nein	49	I
SO	1	WA	55/45	43	36	nein	46	I
SO	2	WA	55/45	44	36	nein	47	I
SO	3	WA	55/45	45	38	nein	48	I
Haus B1								
NO	1	WA	55/45	41	34	nein	44	I
NO	2	WA	55/45	42	35	nein	45	I
NW	1	WA	55/45	48	41	nein	51	I
NW	2	WA	55/45	49	42	nein	52	I
SW	1	WA	55/45	46	39	nein	49	I
SW	2	WA	55/45	47	40	nein	50	I
SO	1	WA	55/45	38	30	nein	41	I
SO	2	WA	55/45	39	32	nein	42	I
Haus B2								
NO	1	WA	55/45	32	24	nein	35	I
NO	2	WA	55/45	33	25	nein	36	I
NO	3	WA	55/45	34	26	nein	37	I
NO	4	WA	55/45	35	28	nein	38	I
NO	5	WA	55/45	36	29	nein	39	I
NO	6	WA	55/45	39	32	nein	42	I
NW	1	WA	55/45	43	36	nein	46	I
NW	2	WA	55/45	44	37	nein	47	I
NW	3	WA	55/45	45	38	nein	48	I
NW	4	WA	55/45	45	37	nein	48	I
NW	5	WA	55/45	46	38	nein	49	I
NW	6	WA	55/45	49	42	nein	52	I
SW	1	WA	55/45	35	28	nein	38	I
SW	2	WA	55/45	36	29	nein	39	I
SW	3	WA	55/45	36	29	nein	39	I
SW	4	WA	55/45	38	31	nein	41	I
SW	5	WA	55/45	40	33	nein	43	I
SW	6	WA	55/45	42	35	nein	45	I
NW	1	WA	55/45	37	30	nein	40	I
NW	2	WA	55/45	39	31	nein	42	I
NW	3	WA	55/45	39	31	nein	42	I
NW	4	WA	55/45	40	33	nein	43	I
NW	5	WA	55/45	42	34	nein	45	I

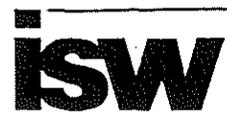
29.06.99



Anlage 8

HR	SW	Nutz	OW τ/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > τ/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
NW	6	WA	55/45	45	38	nein	48	I
SW	1	WA	55/45	38	30	nein	41	I
SW	2	WA	55/45	36	29	nein	39	I
SW	3	WA	55/45	33	26	nein	36	I
SW	4	WA	55/45	33	25	nein	36	I
SW	5	WA	55/45	34	27	nein	37	I
SW	6	WA	55/45	38	30	nein	41	I
SO	1	WA	55/45	25	18	nein	28	I
SO	2	WA	55/45	26	18	nein	29	I
SO	3	WA	55/45	26	19	nein	29	I
SO	4	WA	55/45	28	20	nein	31	I
SO	5	WA	55/45	29	22	nein	32	I
SO	6	WA	55/45	31	23	nein	34	I
SW	1	WA	55/45	25	18	nein	28	I
SW	2	WA	55/45	26	18	nein	29	I
SW	3	WA	55/45	27	19	nein	30	I
SW	4	WA	55/45	28	20	nein	31	I
SW	5	WA	55/45	29	22	nein	32	I
SW	6	WA	55/45	31	24	nein	34	I
SO	1	WA	55/45	28	20	nein	31	I
SO	2	WA	55/45	28	21	nein	31	I
SO	3	WA	55/45	29	22	nein	32	I
SO	4	WA	55/45	31	23	nein	34	I
SO	5	WA	55/45	32	25	nein	35	I
SO	6	WA	55/45	33	26	nein	36	I
Haus B3								
NO	1	WA	55/45	31	24	nein	34	I
NO	2	WA	55/45	34	27	nein	37	I
NO	3	WA	55/45	37	30	nein	40	I
NO	4	WA	55/45	39	31	nein	42	I
NO	5	WA	55/45	41	33	nein	44	I
NO	6	WA	55/45	44	37	nein	47	I
NO	7	WA	55/45	46	39	nein	49	I
NO	8	WA	55/45	48	41	nein	51	I
NW	1	WA	55/45	37	30	nein	40	I
NW	2	WA	55/45	39	32	nein	42	I
NW	3	WA	55/45	42	35	nein	45	I
NW	4	WA	55/45	44	37	nein	47	I
NW	5	WA	55/45	46	38	nein	49	I
NW	6	WA	55/45	49	42	nein	52	I
NW	7	WA	55/45	50	43	nein	53	I
NW	8	WA	55/45	52	44	nein	55	I
SO	1	WA	55/45	30	23	nein	33	I
SO	2	WA	55/45	31	24	nein	34	I
SO	3	WA	55/45	33	26	nein	36	I
SO	4	WA	55/45	34	27	nein	37	I
SO	5	WA	55/45	35	28	nein	38	I
SO	6	WA	55/45	36	29	nein	39	I
SO	7	WA	55/45	38	30	nein	41	I

29.06.99



Anlage 9

H.N.	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
SO	8	WA	55/45	38	31	nein	41	I
Haus B4								
N	1	WA	55/45	39	31	nein	42	I
N	2	WA	55/45	40	33	nein	43	I
NW	1	WA	55/45	39	32	nein	42	I
NW	2	WA	55/45	41	33	nein	44	I
W	1	WA	55/45	37	30	nein	40	I
W	2	WA	55/45	39	32	nein	42	I
S	1	WA	55/45	33	25	nein	36	I
S	2	WA	55/45	35	28	nein	38	I
SO	1	WA	55/45	32	25	nein	35	I
SO	2	WA	55/45	35	27	nein	38	I
SO	1	WA	55/45	30	23	nein	33	I
SO	2	WA	55/45	33	25	nein	36	I
Haus B5								
O	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I
O	2	WA	55/45	41	33	nein	44	I
O	3	WA	55/45	42	35	nein	45	I
O	4	WA	55/45	43	36	nein	46	I
O	5	WA	55/45	44	36	nein	47	I
O	6	WA	55/45	46	39	nein	49	I
S	1	WA	55/45	33	26	nein	36	I
S	2	WA	55/45	33	26	nein	36	I
S	3	WA	55/45	31	23	nein	34	I
S	4	WA	55/45	32	25	nein	35	I
S	5	WA	55/45	34	26	nein	37	I
S	6	WA	55/45	35	28	nein	38	I
NO	1	WA	55/45	48	40	nein	51	I
NO	2	WA	55/45	49	41	nein	52	I
NO	3	WA	55/45	50	42	nein	53	I
NO	4	WA	55/45	51	43	nein	54	I
NO	5	WA	55/45	51	44	nein	54	I
NO	6	WA	55/45	54	46	ja	57	II
N	1	WA	55/45	48	40	nein	51	I
N	2	WA	55/45	49	41	nein	52	I
N	3	WA	55/45	50	42	nein	53	I
N	4	WA	55/45	51	44	nein	54	I
N	5	WA	55/45	52	45	nein	55	I
N	6	WA	55/45	54	47	ja	57	II
N	1	WA	55/45	48	41	nein	51	I
N	2	WA	55/45	49	41	nein	52	I
N	3	WA	55/45	50	42	nein	53	I
N	4	WA	55/45	51	44	nein	54	I
N	5	WA	55/45	52	44	nein	55	I
N	6	WA	55/45	54	47	ja	57	II
W	1	WA	55/45	49	42	nein	52	I
W	2	WA	55/45	50	43	nein	53	I
W	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I
W	4	WA	55/45	52	44	nein	55	I

29.06.99



Anlage 11

HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
SW	5	WA	55/45	40	32	nein	43	I
SW	6	WA	55/45	42	34	nein	45	I
W	1	WA	55/45	33	25	nein	36	I
W	2	WA	55/45	35	28	nein	38	I
W	3	WA	55/45	37	30	nein	40	I
W	4	WA	55/45	39	32	nein	42	I
W	5	WA	55/45	41	33	nein	44	I
W	6	WA	55/45	44	36	nein	47	I
S	1	WA	55/45	29	21	nein	32	I
S	2	WA	55/45	29	22	nein	32	I
S	3	WA	55/45	30	23	nein	33	I
S	4	WA	55/45	32	24	nein	35	I
S	5	WA	55/45	33	26	nein	36	I
S	6	WA	55/45	34	27	nein	37	I
W	1	WA	55/45	31	24	nein	34	I
W	2	WA	55/45	32	25	nein	35	I
W	3	WA	55/45	34	27	nein	37	I
W	4	WA	55/45	36	28	nein	39	I
W	5	WA	55/45	37	30	nein	40	I
W	6	WA	55/45	40	33	nein	43	I
W	1	WA	55/45	32	24	nein	35	I
W	2	WA	55/45	33	25	nein	36	I
W	3	WA	55/45	34	27	nein	37	I
W	4	WA	55/45	35	28	nein	38	I
W	5	WA	55/45	37	30	nein	40	I
W	6	WA	55/45	40	33	nein	43	I
S	1	WA	55/45	26	18	nein	29	I
S	2	WA	55/45	26	19	nein	29	I
S	3	WA	55/45	27	20	nein	30	I
S	4	WA	55/45	28	21	nein	31	I
S	5	WA	55/45	30	22	nein	33	I
S	6	WA	55/45	31	24	nein	34	I
Geroldsecker Vorstadt 4								
O	1	MI	60/50	63	56	ja	66	IV
O	2	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
O	3	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
O	1	MI	60/50	68	61	ja	71	V
O	2	MI	60/50	68	61	ja	71	V
O	3	MI	60/50	68	61	ja	71	V
N	1	MI	60/50	73	66	ja	76	VI
N	2	MI	60/50	73	65	ja	76	VI
N	3	MI	60/50	72	65	ja	75	V
W	1	MI	60/50	69	62	ja	72	V
W	2	MI	60/50	69	62	ja	72	V
W	3	MI	60/50	69	62	ja	72	V
N	1	MI	60/50	70	62	ja	73	V
N	2	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	3	MI	60/50	70	63	ja	73	V
W	1	MI	60/50	66	59	ja	69	IV

HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
W	2	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
W	3	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
S	1	MI	60/50	45	37	nein	48	I
S	2	MI	60/50	47	39	nein	50	I
S	3	MI	60/50	51	43	nein	54	I
W	1	MI	60/50	61	53	ja	64	III
W	2	MI	60/50	62	55	ja	65	III
W	3	MI	60/50	63	55	ja	66	IV
S	1	MI	60/50	49	42	nein	52	I
S	2	MI	60/50	50	43	nein	53	I
S	3	MI	60/50	47	40	nein	50	I
Geroldsecker Vorstadt 10/1								
O	1	MI	60/50	60	53	ja	63	III
O	2	MI	60/50	62	54	ja	65	III
O	1	MI	60/50	61	53	ja	64	III
O	2	MI	60/50	62	55	ja	65	III
O	1	MI	60/50	62	55	ja	65	III
O	2	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
O	1	MI	60/50	61	54	ja	64	III
O	2	MI	60/50	63	56	ja	66	IV
O	1	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
O	2	MI	60/50	65	58	ja	68	IV
O	1	MI	60/50	63	56	ja	66	IV
O	2	MI	60/50	65	57	ja	68	IV
O	1	MI	60/50	66	59	ja	69	IV
O	2	MI	60/50	67	59	ja	70	IV
N	1	MI	60/50	71	63	ja	74	V
N	2	MI	60/50	71	64	ja	74	V
W	1	MI	60/50	66	59	ja	69	IV
W	2	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
W	1	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
W	2	MI	60/50	65	58	ja	68	IV
W	1	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
W	2	MI	60/50	65	58	ja	68	IV
W	1	MI	60/50	62	55	ja	65	III
W	2	MI	60/50	64	57	ja	67	IV
Geroldsecker Vorstadt 10/2								
W	1	MI	60/50	62	54	ja	65	III
W	2	MI	60/50	63	56	ja	66	IV
W	1	MI	60/50	49	42	nein	52	I
W	2	MI	60/50	54	46	nein	57	II
W	1	MI	60/50	59	51	ja	62	III
W	2	MI	60/50	61	53	ja	64	III
S	1	MI	60/50	48	41	nein	51	I
S	2	MI	60/50	51	44	nein	54	I
O	1	MI	60/50	55	48	nein	58	II
O	2	MI	60/50	57	49	nein	60	II
O	3	MI	60/50	59	51	ja	62	III
H	1	MI	60/50	60	52	ja	63	III

HR	SW	Nutz	OW τ/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > τ/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
N	2	MI	60/50	61	54	ja	64	III
N	3	MI	60/50	62	55	ja	65	III
W	1	MI	60/50	46	39	nein	49	I
W	2	MI	60/50	47	40	nein	50	I
W	3	MI	60/50	52	45	nein	55	I
S	1	MI	60/50	40	32	nein	43	I
S	2	MI	60/50	40	33	nein	43	I
S	3	MI	60/50	46	39	nein	49	I
Rosenweg 7								
O	1	WA	55/45	48	41	nein	51	I
N	1	WA	55/45	50	43	nein	53	I
W	1	WA	55/45	43	35	nein	46	I
S	1	WA	55/45	42	34	nein	45	I
Haus C								
O	1	MI	60/50	67	59	ja	70	IV
O	2	MI	60/50	68	60	ja	71	V
O	3	MI	60/50	68	60	ja	71	V
O	4	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	1	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	2	MI	60/50	71	63	ja	74	V
N	3	MI	60/50	71	64	ja	74	V
N	4	MI	60/50	71	63	ja	74	V
N	1	MI	60/50	69	62	ja	72	V
N	2	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	3	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	4	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	1	MI	60/50	69	62	ja	72	V
N	2	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	3	MI	60/50	70	63	ja	73	V
N	4	MI	60/50	70	63	ja	73	V
W	1	MI	60/50	65	58	ja	68	IV
W	2	MI	60/50	67	59	ja	70	IV
W	3	MI	60/50	67	59	ja	70	IV
W	4	MI	60/50	69	62	ja	72	V
S	1	MI	60/50	52	45	nein	55	I
S	2	MI	60/50	53	46	nein	56	II
S	3	MI	60/50	54	47	nein	57	II
S	4	MI	60/50	63	55	ja	66	IV
S	1	MI	60/50	47	40	nein	50	I
S	2	MI	60/50	49	42	nein	52	I
S	3	MI	60/50	58	51	ja	61	III
S	4	MI	60/50	64	56	ja	67	IV
S	1	MI	60/50	52	45	nein	55	I
S	2	MI	60/50	53	46	nein	56	II
S	3	MI	60/50	55	47	nein	58	II
S	4	MI	60/50	60	53	ja	63	III
Haus D								
O	1	WA	55/45	58	51	ja	61	III
O	2	WA	55/45	60	52	ja	63	III

29.06.99



Anlage 14

HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
O	3	WA	55/45	61	54	ja	64	III
O	4	WA	55/45	61	54	ja	64	III
N	1	WA	55/45	58	51	ja	61	III
N	2	WA	55/45	59	52	ja	62	III
N	3	WA	55/45	61	53	ja	64	III
N	4	WA	55/45	61	54	ja	64	III
W	1	WA	55/45	47	39	nein	50	I
W	2	WA	55/45	47	40	nein	50	I
W	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I
W	4	WA	55/45	55	47	ja	58	II
S	1	WA	55/45	48	41	nein	51	I
S	2	WA	55/45	49	41	nein	52	I
S	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I
S	4	WA	55/45	55	48	ja	58	II
Haus E								
O	1	WA	55/45	53	46	ja	56	II
O	2	WA	55/45	54	46	ja	57	II
O	3	WA	55/45	54	47	ja	57	II
O	4	WA	55/45	55	48	ja	58	II
N	1	WA	55/45	49	42	nein	52	I
N	2	WA	55/45	50	42	nein	53	I
N	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I
N	4	WA	55/45	53	46	ja	56	II
W	1	WA	55/45	44	36	nein	47	I
W	2	WA	55/45	45	37	nein	48	I
W	3	WA	55/45	46	38	nein	49	I
W	4	WA	55/45	48	41	nein	51	I
S	1	WA	55/45	39	32	nein	42	I
S	2	WA	55/45	39	32	nein	42	I
S	3	WA	55/45	41	34	nein	44	I
S	4	WA	55/45	48	41	nein	51	I
Haus F								
O	1	MI	60/50	66	59	ja	69	IV
O	2	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
O	3	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
O	4	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
N	1	MI	60/50	72	65	ja	75	V
N	2	MI	60/50	72	65	ja	75	V
N	3	MI	60/50	72	65	ja	75	V
N	4	MI	60/50	72	64	ja	75	V
W	1	MI	60/50	67	59	ja	70	IV
W	2	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
W	3	MI	60/50	67	60	ja	70	IV
W	4	MI	60/50	68	60	ja	71	V
S	1	MI	60/50	44	37	nein	47	I
S	2	MI	60/50	45	38	nein	48	I
S	3	MI	60/50	48	40	nein	51	I
S	4	MI	60/50	63	55	ja	66	IV
Haus G								

29.06.99



Anlage 15

HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
O	1	WA	55/45	53	46	ja	56	II
O	2	WA	55/45	54	46	ja	57	II
O	3	WA	55/45	57	49	ja	60	II
N	1	WA	55/45	58	50	ja	61	III
N	2	WA	55/45	59	51	ja	62	III
N	3	WA	55/45	60	52	ja	63	III
W	1	WA	55/45	55	47	ja	58	II
W	2	WA	55/45	56	48	ja	59	II
W	3	WA	55/45	58	50	ja	61	III
S	1	WA	55/45	44	36	nein	47	I
S	2	WA	55/45	45	38	nein	48	I
S	3	WA	55/45	56	49	ja	59	II
Haus H								
O	1	WA	55/45	47	40	nein	50	I
O	2	WA	55/45	49	41	nein	52	I
O	3	WA	55/45	53	46	ja	56	II
N	1	WA	55/45	56	49	ja	59	II
N	2	WA	55/45	57	50	ja	60	II
N	3	WA	55/45	58	51	ja	61	III
W	1	WA	55/45	56	48	ja	59	II
W	2	WA	55/45	57	50	ja	60	II
W	3	WA	55/45	58	51	ja	61	III
S	1	WA	55/45	43	35	nein	46	I
S	2	WA	55/45	44	37	nein	47	I
S	3	WA	55/45	56	48	ja	59	II
Haus I								
O	1	WA	55/45	52	45	nein	55	I
O	2	WA	55/45	53	46	ja	56	II
O	3	WA	55/45	54	46	ja	57	II
N	1	WA	55/45	52	44	nein	55	I
N	2	WA	55/45	52	45	nein	55	I
N	3	WA	55/45	53	46	ja	56	II
W	1	WA	55/45	51	44	nein	54	I
W	2	WA	55/45	52	44	nein	55	I
W	3	WA	55/45	54	46	ja	57	II
S	1	WA	55/45	45	37	nein	48	I
S	2	WA	55/45	46	39	nein	49	I
S	3	WA	55/45	52	45	nein	55	I
Haus K								
O	1	WA	55/45	47	40	nein	50	I
O	2	WA	55/45	48	41	nein	51	I
O	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I
N	1	WA	55/45	48	41	nein	51	I
N	2	WA	55/45	49	42	nein	52	I
N	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I
W	1	WA	55/45	43	36	nein	46	I
W	2	WA	55/45	45	38	nein	48	I
W	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I
H	1	WA	55/45	47	40	nein	50	I

29.06.99



Anlage 16

HR	SW	Nutz	OW τ/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > τ/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
N	2	WA	55/45	48	41	nein	51	I
N	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I
W	1	WA	55/45	46	38	nein	49	I
W	2	WA	55/45	47	40	nein	50	I
W	3	WA	55/45	50	42	nein	53	I
N	1	WA	55/45	49	41	nein	52	I
N	2	WA	55/45	50	42	nein	53	I
N	3	WA	55/45	51	44	nein	54	I
W	1	WA	55/45	46	39	nein	49	I
W	2	WA	55/45	47	40	nein	50	I
W	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I
S	1	WA	55/45	41	34	nein	44	I
S	2	WA	55/45	43	36	nein	46	I
S	3	WA	55/45	49	41	nein	52	I
O	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I
O	2	WA	55/45	42	35	nein	45	I
O	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I
S	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I
S	2	WA	55/45	41	34	nein	44	I
S	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I
O	1	WA	55/45	38	30	nein	41	I
O	2	WA	55/45	41	34	nein	44	I
O	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I
S	1	WA	55/45	39	32	nein	42	I
S	2	WA	55/45	41	33	nein	44	I
S	3	WA	55/45	48	40	nein	51	I
Haus L								
O	1	WA	55/45	52	44	nein	55	I
O	2	WA	55/45	52	45	nein	55	I
O	3	WA	55/45	53	46	ja	56	II
N	1	WA	55/45	52	45	nein	55	I
N	2	WA	55/45	53	45	ja	56	II
N	3	WA	55/45	54	46	ja	57	II
O	1	WA	55/45	53	46	ja	56	II
O	2	WA	55/45	54	47	ja	57	II
O	3	WA	55/45	54	46	ja	57	II
N	1	WA	55/45	52	45	nein	55	I
N	2	WA	55/45	53	45	nein	56	II
N	3	WA	55/45	54	46	ja	57	II
N	1	WA	55/45	51	44	nein	54	I
N	2	WA	55/45	52	44	nein	55	I
N	3	WA	55/45	53	45	nein	56	II
N	1	WA	55/45	51	44	nein	54	I
N	2	WA	55/45	52	44	nein	55	I
N	3	WA	55/45	53	45	nein	56	II
W	1	WA	55/45	42	35	nein	45	I
W	2	WA	55/45	44	36	nein	47	I
W	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I
S	1	WA	55/45	41	34	nein	44	I

29.06.99



Anlage 17

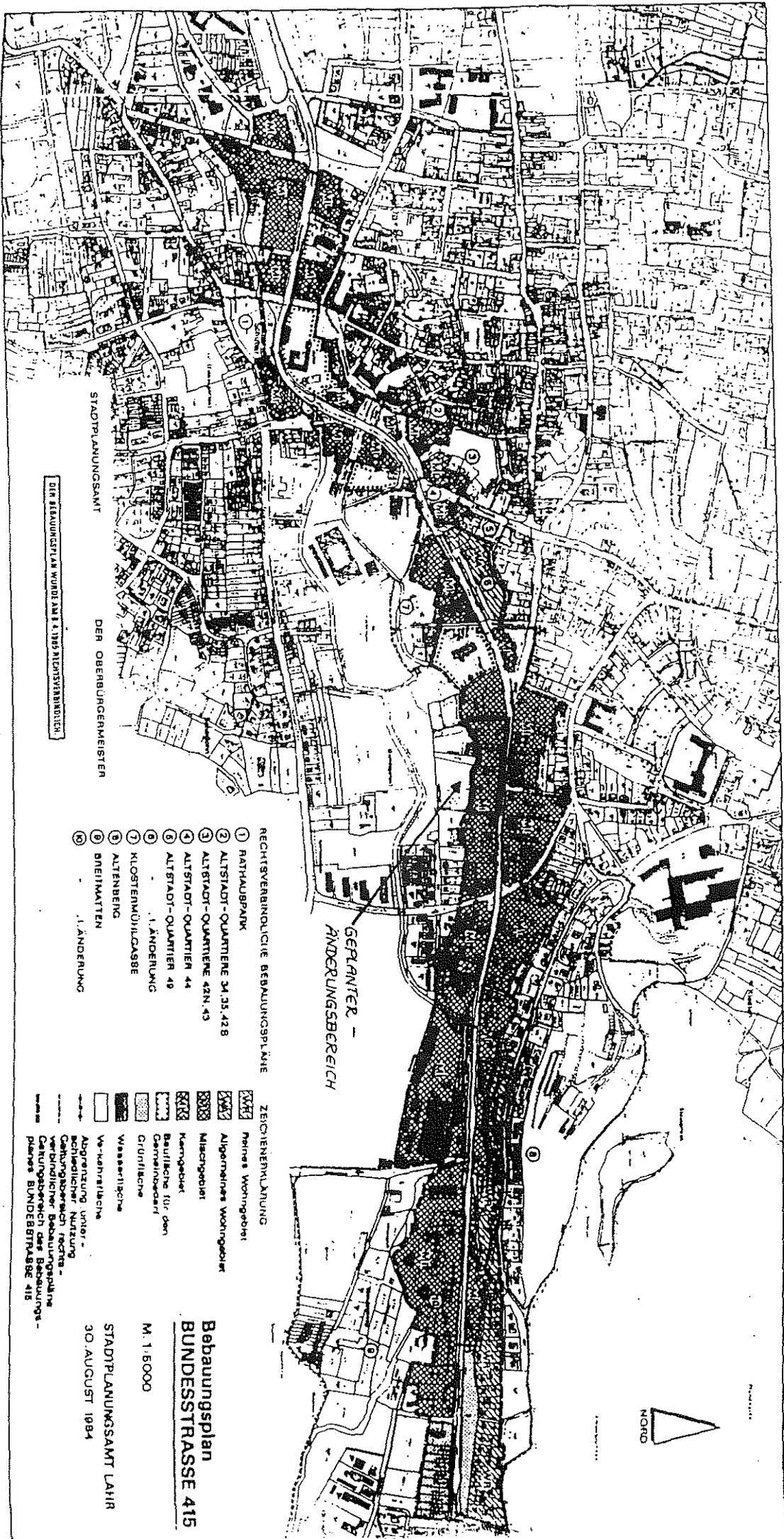
HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich	
S	2	WA	55/45	43	36	nein	46	I	
S	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I	
W	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I	
W	2	WA	55/45	41	34	nein	44	I	
W	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I	
S	1	WA	55/45	40	33	nein	43	I	
S	2	WA	55/45	42	35	nein	45	I	
S	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I	
Haus M									
O	1	WA	55/45	40	32	nein	43	I	
O	2	WA	55/45	42	35	nein	45	I	
O	3	WA	55/45	46	39	nein	49	I	
N	1	WA	55/45	41	34	nein	44	I	
N	2	WA	55/45	44	37	nein	47	I	
N	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I	
W	1.	WA	55/45	39	31	nein	42	I	
W	2	WA	55/45	41	34	nein	44	I	
W	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I	
S	1	WA	55/45	39	32	nein	42	I	
S	2	WA	55/45	42	34	nein	45	I	
S	3	WA	55/45	46	38	nein	49	I	
Haus N									
O	1	WA	55/45	49	41	nein	52	I	
O	2	WA	55/45	49	42	nein	52	I	
O	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I	
N	1	WA	55/45	46	39	nein	49	I	
N	2	WA	55/45	47	40	nein	50	I	
N	3	WA	55/45	50	43	nein	53	I	
W	1	WA	55/45	45	37	nein	48	I	
W	2	WA	55/45	46	38	nein	49	I	
W	3	WA	55/45	49	41	nein	52	I	
S	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I	
S	2	WA	55/45	41	34	nein	44	I	
S	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I	
Haus O									
O	1	WA	55/45	45	38	nein	48	I	
O	2	WA	55/45	46	39	nein	49	I	
O	3	WA	55/45	49	41	nein	52	I	
N	1	WA	55/45	50	43	nein	53	I	
N	2	WA	55/45	51	43	nein	54	I	
N	3	WA	55/45	51	44	nein	54	I	
W	1	WA	55/45	48	40	nein	51	I	
W	2	WA	55/45	48	41	nein	51	I	
W	3	WA	55/45	51	43	nein	54	I	
S	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I	
S	2	WA	55/45	41	34	nein	44	I	
S	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I	
Haus P									
O	1	WA	55/45	40	32	nein	43	I	

HR	SW	Nutz	OW t/n dB(A)	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	OW > t/n	maßgeb. AußenLP dB(A)	Lärmpeg Bereich
O	2	WA	55/45	42	35	nein	45	I
O	3	WA	55/45	45	38	nein	48	I
N	1	WA	55/45	42	35	nein	45	I
N	2	WA	55/45	44	37	nein	47	I
N	3	WA	55/45	46	39	nein	49	I
W	1	WA	55/45	43	36	nein	46	I
W	2	WA	55/45	44	37	nein	47	I
W	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I
S	1	WA	55/45	32	25	nein	35	I
S	2	WA	55/45	36	29	nein	39	I
S	3	WA	55/45	45	38	nein	48	I
Haus Q								
O	1	WA	55/45	45	38	nein	48	I
O	2	WA	55/45	46	39	nein	49	I
O	3	WA	55/45	48	40	nein	51	I
N	1	WA	55/45	43	35	nein	46	I
N	2	WA	55/45	45	38	nein	48	I
N	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I
W	1	WA	55/45	38	31	nein	41	I
W	2	WA	55/45	40	32	nein	43	I
W	3	WA	55/45	46	38	nein	49	I
S	1	WA	55/45	32	25	nein	35	I
S	2	WA	55/45	37	29	nein	39	I
S	3	WA	55/45	46	39	nein	49	I
Haus R								
O	1	WA	55/45	44	36	nein	47	I
O	2	WA	55/45	45	37	nein	47	I
O	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I
N	1	WA	55/45	45	38	nein	48	I
N	2	WA	55/45	46	39	nein	49	I
N	3	WA	55/45	48	41	nein	51	I
W	1	WA	55/45	43	36	nein	46	I
W	2	WA	55/45	45	37	nein	48	I
W	3	WA	55/45	47	40	nein	50	I
S	1	WA	55/45	33	25	nein	36	I
S	2	WA	55/45	37	30	nein	40	I
S	3	WA	55/45	46	39	nein	49	I

Hinweis: Die Eingabe der Fassaden erfolgte entgegen dem Uhrzeigersinn.

Legende der verwendeten Tabellenspalten

HR	Name	Beschreibung
4	HR	Himmelsrichtung der Gebäudefassade
5	SW	Geschoß: 1=EG, 2=1.OG, 3=2.OG, u.s.w.
6	Nutz	Gebietsnutzung gemäß BauNVO
13	OW t/n	Orientierungswerte tags/nachts
17	Lr,t	Beurteilungspegel tags
18	Lr,n	Beurteilungspegel nachts
24	OW > t/n	Orientierungswert tags und/oder nachts überschritten: ja/nein
53	maßgeb. Außen	Maßgebentlicher Außenlärmpegel (DIN 4109, Tabelle B)
54	Lärmpeg Bereich	Lärmpegebereich I-VII (DIN 4109, Tabelle B)



DER BEBAUUNGSSTIL WURDE AM 1. APRIL 1985 BESTÄTIGT

STADTPLANUNGSAMT
DER OBERBÜRGEMEISTER

GEPLANTER -
ANDERUNGSBEREICH

RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

- ① RATHAUSPARK
- ② ALTSTADT-QUARTIERE 34, 35, 42 B
- ③ ALTSTADT-QUARTIERE 42N, 43
- ④ ALTSTADT-QUARTIER 44
- ⑤ ALTSTADT-QUARTIER 49
- ⑥ 1. ÄNDERUNG
KLOSTERMÜHLGASSE
- ⑦ ALTENBERG
- ⑧ BREITMATTEN
- ⑨ 1. ÄNDERUNG
- ⑩

ZEICHENERKLÄRUNG

- primes Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Bauliche für den Gemeinbedarf
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Wasserreliefe
- Abgrenzung unter-
schiedlicher Nutzung
Verbindlicher Bebauungspläne
Gefügebereich des Bebauungs-
planes BUNDESTRASSE 415

Bebauungsplan
BUNDESTRASSE 415

M. 1:5000

STADTPLANUNGSAMT LAHR
30. AUGUST 1984

