

Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF, 1. Änderung

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
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) i.d.F. vom 21.9.1998

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Abgrenzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 1 BauNVO



Zweckbestimmung: Hotel, Büro-/Dienstleistungseinrichtungen

Im sonstigen Sondergebiet – Hotel, Büro-/Dienstleistungen – ist
der Bau eines Hotels und eines Büro- und Dienstleistungsgebäu-
des zulässig.

3 **Maß der baulichen Nutzung** **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

0.8

Grundflächenzahl

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

2.4

Geschossflächenzahl

3.3 Höhe der baulichen Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Die Oberkante des Gebäudes ist im mit 1 bezeichneten Baufenster auf max. 25,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Die Oberkante des Gebäudes ist im mit 2 bezeichneten Baufenster auf max. 16,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Als Bezugspunkte gelten:

- a) Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der Straßenoberkante B 415.
- b) Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Oberkante oberste Geschossdecke mit der straßenbegleitenden Außenwand, bezogen auf die Straßenoberkante B 415.

4 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO

α

abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine geschlossene Bauweise, deren Länge nicht definiert ist, d.h. sie kann größer oder kleiner als 50 m sein.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

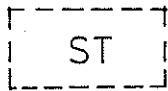
4.3 Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



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.

5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



5.1 Stellplätze
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen
gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Ausnahmsweise sind im Bereich zwischen dem Baufenster 1 und der südlichen Grundstücksgrenze zwei Wasserbecken mit einer Fläche von zusammen max. 150 m² zulässig.

6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

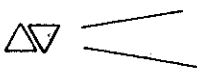


6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich -

6.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

Ausfahrt



- 7 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

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Baumpflanzungen

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

Generell gilt für die neu zu pflanzenden Bäume:

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

7.2 Pflanzliste

Empfehlung für Hochstämme:

Platanus acerifolia (Platane)
Aeculus i. Sorten (Kastanie)
Ulmus i. Sorten (Ulme)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Tilia i. Sorten (Linde)
Robinia pseudoacacia i. Sorten (Robinie)
Fraxinus excelsior i. Sorten (Esche)
Gleditsia triac. inermis (Schotendorn)

- 8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-
Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen
Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher
Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen techni-
schen Vorkehrungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 8.1 Im Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen er-
forderlich:

Die Bebauung ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor
schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die in
nachfolgender Tabelle aufgelisteten Anforderungen der DIN 4109
(Übernachtungsräume und Beherbergungsstätten bzw. Büroräu-
me) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	R'w _{res} in dB	
		Baufenster 1 (Übernachtung)	Baufenster 2 (Büro/Dienstleistung)
I	bis 55,0	30	-
II	56,0 bis 60,0	30	30
III	61,0 bis 65,0	35	30
IV	66,0 bis 70,0	40	35
V	71,0 bis 75,0	40	45

Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 [3]

- 8.2 Im Geltungsbereich werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V nach DIN 4109 gemäß der Tabelle und der Karte des Lärmgutachtens festgesetzt:

Abschnitt Fassade	Stockwerk	Lärmpegelbereich
Baufenster 2 Büro/Dienstleistung		
West/Süd	1. - 4. OG	IV
Ost	1. - 4. OG	III
Baufenster 1 Hotel		
B, H, J	7. OG	III
B	1. - 3. OG	III
C	EG - 5. OG	III
E	EG, 2. - 6. OG	III
F	EG - 6. OG	III
G	1. OG	III
A	EG - 6. OG	IV
B	4. - 6. OG	IV
G	EG, 2. - 6. OG	IV
H, J	EG - 6. OG	IV
I	1., 5. - 6. OG	IV
I	EG, 2. - 4. OG	V

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 [3] für die Fassaden des Hotels und des Dienstleistungsgebäudes

- 8.3 Im Bauantrag ist gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung der entsprechende schalltechnische Nachweis zu erbringen.

9 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 ° zulässig.

Zur Dacheindeckung sind zulässig:

Kies, Metall, Betonplatten oder eine Dachbegrünung

9.1.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Als Materialien sind zulässig Metall, helle Materialien sowie Glasfassaden.

9.2 Stellplätze und Zufahrten

Zur Ausführung von Stellplatzflächen sind nur wasserundurchlässige Materialien zulässig.

9.3 Gestaltung von Freiflächen

9.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

9.3.2 Fensterlose Mauern

Es wird empfohlen, fensterlose Mauern durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen.

9.3.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 20 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante.

Pro Betrieb sind max. 3 Werbeanlagen (Fassade) und eine frei stehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mehrerer Betriebe in einem Gebäude sind an einem Standort in einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

Frei stehende Werbeanlagen (Mast) sind nur bis max. 3,5 m über Straßenoberkante zulässig. Bei Fahnen ist der Mast bis zu einer Höhe von 8 m und die Fahne mit einer Höhe von 4 m zulässig.

9.5 Antennen

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

10 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlastenfläche



Einstufung B = Belassen zur Wiedervorlage

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen 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 zu Tage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzstein o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Wehrbereichsverwaltung V

Durch die Planung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt Interessen der Bundeswehr nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt.

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr. Unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG eingehalten werden, erhebt die Wehrbereichsverwaltung V keine Einwendungen. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind zu gegebener Zeit – soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 200 m üNN überschritten wird – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V zur Zustimmung vorzulegen.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrbehörde zu beantragen.

Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

11.3 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Verkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr.

Da bei der vorgesehenen Gebäudehöhe von max. 25 m die Bezugshöhe gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b von mind. 199,6 m üNN nicht überschritten wird, ist eine besondere Zustimmung nicht erforderlich.

Sollten die Bezugshöhen von einzelnen Bauvorhaben oder Baustelleneinrichtungen, wie Kräne o.ä. überschritten werden, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung als zuständige militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

11.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, verweist auf das in Anlage beigefügte Merkblatt „Bebauungsplan“.

12 **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, -neigung	Bauweise

Die Nutzungsschablone ist dem Geltungsbereich im Nutzungsplan zugeordnet.

Anlagen:

- Merkblatt „Bebauungsplan“, Landratsamt Ortenaukreis
- Lärmpegelbereiche und Gebäudelärmkarte


(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin