Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

20. November 2001
Al/bo

Bebauungsplan FINKENGARTEN, 1. Änderung und Erweiterung

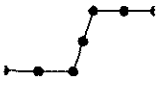
Planungsrechtliche Festsetzungen

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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 21.9.1998

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Abgrenzungen

1.1 *Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung gem. § 5 Abs. 7 BauGB*



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

<u>Mischgebiet</u>
gem. § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten. Diese sind auch gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht ausnahmsweise zulassungsfähig.

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

0.4

3.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Für die Grundflächenzahl gelten die Festsetzungen im Plan.

1,2 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 16, 17 und 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus den Angaben im Plan.

TH = 7,50 m 3.3 Traufhöhe
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die höchstzulässige Traufhöhe ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan.

Als Bezugspunkte gelten:

a) Unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand (Gebäudemitte) mit der Straßenoberkante (Straßenmitte)
b) Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut

Ⓘ+ D 3.4 Zahl der Vollgeschosse
gem. §§ 16 Abs. 1 Nr. 3, 20 Abs. 1, 21 a BauNVO i.V.m. § 2 LBO

2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt + zulässiges Vollgeschoss im Dachraum

2 Vollgeschosse als Mindestgrenze, 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze + zulässiges Vollgeschoss im Dachraum

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

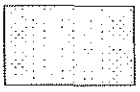
4.3 Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Angabe der Stellung der Gebäude

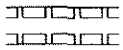
Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.

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

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche –



6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7 Schallschutz gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen die äußere Einwirkung erforderlich sind

8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-*Immissionsschutzgesetzes* sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

8.1 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.

8.2 Im Geltungsbereich werden die Lärmschutzpegelbereich I bis VI nach DIN 4109 gemäß der Karte des Lärmgutachtens im Anhang festgesetzt.

8.3 Entsprechend dem Lärmgutachten (s. Anhang) ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden im Bauantrag gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 der Verfahrensverordnung (LBO VVO) zu erbringen.

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

9.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Im Plangebiet stehen unter lokalen Auffüllungen und mächtigeren örtlich stark setzungsempfindlichen jungen Talsedimenten sandige Kiese an. Das Grundwasser wird in einigen Metern Tiefe erwartet.

Für etwaige Gebäudeneugründungen wird aus geotechnischer Sicht objektbezogene Baugrunderkundung bzw. Gründungsberatung empfohlen.

Bei einer Anlage von Erdwärmesonden ist auf Grund der im Planungsareal umgekehrten und engräumig wechselnden geologischen Verhältnissen eine Einzelbeurteilung erforderlich.

9.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, 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.

9.3 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten.

9.4 Wehrbereichsverwaltung V

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die künftige Bebauung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erfolgt und mit Rechtsansprüche gegen den

Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung und der Betrieb von Baukränen nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes der vorherigen Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung V – Militärische Luftfahrtbehörde – bedarf. Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

10 Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform, -neigung	Bauweise
Traufhöhe	

(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin