

## Bebauungsplan AREAL STADTBAHNHOF

### 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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.8.1997

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Abgrenzungen



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



- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung

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

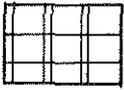


- 2.1 Mischgebiet  
gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 6 (2) Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind i. V.m. § 1 (6) BauNVO alle Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets).



2.2 Gewerbegebiet  
gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Nicht zulässig sind gem. § 8 (2) i. V.m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 8 (3) i. V.m. § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.



2.3 Sonstiges Sondergebiet  
gem. § 11 BauNVO

2.3.1 Sonstiges Sondergebiet  
- Zweckbestimmung Stadthalle -

Im sonstigen Sondergebiet - Stadthalle - ist der Bau einer Stadthalle zulässig. In Verbindung mit der Stadthalle ist ein gastronomischer Betrieb zulässig.

2.3.2 Sonstiges Sondergebiet  
- Zweckbestimmung Hotel -

Im sonstigen Sondergebiet - Hotel - ist der Bau eines Hotels zulässig.

2.3.3 Sonstiges Sondergebiet  
- Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe -

Im sonstigen Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe - sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 3.300 m<sup>2</sup>
- Der Non-Food-Bereich wird begrenzt auf eine max. Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>.  
Es ist zulässig:
  - ein Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>
  - einzelne Läden mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>; jede Ladeneinheit darf max. eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> besitzen, ausnahmsweise sind Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig

- Dienstleistungseinrichtungen mit einer max. Fläche von 500 m<sup>2</sup>
- gastronomische Betriebe mit einer max. Fläche von 500 m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoß sind Büroräume nur zulässig, wenn sie für die unter Punkt 2.3.3 genannten Nutzungen erforderlich sind. Die Büroflächen müssen gegenüber der Einzelhandelsnutzung untergeordnet sein.

Im Obergeschoß sind Büroräume allgemein zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.

Im Obergeschoß sind Einrichtungen für den Freizeit- und Wellnessbereich zulässig.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

**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

Grundflächenzahl

1,0

Im Bereich 3 ist eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

**3.2 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen**  
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist im Bereich 1 festgesetzt auf 2.700 m<sup>2</sup>.

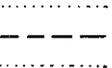
Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist im Bereich 2 festgesetzt auf 2.625 m<sup>2</sup>.

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist im Bereich 3 festgesetzt auf 8.840 m<sup>2</sup>.

Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist im Bereich 4 festgesetzt auf 3.085 m<sup>2</sup>.

1,0	<p>3.3 <u>Geschoßflächenzahl (GFZ)</u> gem. §§ 16, 17, und 20 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl</p> <p>3.4 <u>Höhe der baulicher Anlagen</u> gem. §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>Die Oberkante des Gebäudes ist im Bereich 1 auf mind. 14 m und max. 17 m über der Straßenoberkante festgesetzt.</p> <p>Die Oberkante des Gebäudes ist im Bereich 2 auf max. 14 m über der Straßenoberkante festgesetzt.</p> <p>Die Oberkante des Gebäudes ist im Bereich 3 auf mind. 6 m und max. 17 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Das Mindestmaß muß auf mindestens 50 % der Gebäudelänge überschritten werden.</p> <p>Die Oberkante des Gebäudes ist im Bereich 4 auf mind. 9 m und max. 12 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Beim Werkstattbereich ist die Oberkante des Gebäudes auf mind. 5 m über der Straßenoberkante festgesetzt.</p> <p>Die Oberkante des Gebäudes ist im Bereich 5 auf max. 15 m über der Straßenoberkante festgesetzt.</p> <p>Als Bezugspunkte gelten:</p> <p>a) Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der straßenbegleitenden Außenwand mit der projektierten Straßenoberkante (B 415).</p> <p>b) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der obersten Geschoßdecke der Außenwand, bezogen auf die projektierte Straßenoberkante (B 415).</p>
	<p>4 <b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>4.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO</p> <p>g geschlossene Bauweise</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>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.</p>

	<p>4.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Im Bereich 3 ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Westen und Osten zulässig.</p> <p>Baulinie</p>
	<p>4.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>Angabe der Stellung der Gebäude</p> <p>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.</p>
	<p>5 <b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Stellplätze</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>
St	<p>5.1 <u>Stellplätze</u> gem. § 12 Abs. 6 BauNVO</p> <p>Stellplätze sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>
	<p>5.2 <u>Flächen für Nebenanlagen</u> gem. § 14 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO</p> <p>Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind Überdachungen für Einkaufswagen zulässig.</p>
	<p>6 <b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>

	6.2 Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentliche Verkehrsfläche -
	6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radweg -
	6.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
	Das Überfahren des Fußgängerbereichs im Bereich der neuen Zufahrt ist möglich.
	6.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
	6.6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt -
	- Einfahrt-
	<b>7 Versorgungsflächen und Flächen für Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 21 BauGB</b>
	7.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
	zugunsten EWM AG
	zugunsten Stadt Lahr
	zugunsten Stadtwerke Lahr GmbH
	zugunsten Deutsche Telekom
	Die Leitungstrassen sind von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
	7.2 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Schutzstreifen)
	zugunsten Badenwerk AG, Karlsruhe
	Für Wohngebäude und sonstige Bauwerke sind im Leitungsschutzstreifen (siehe Anlage) die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 zu beachten; die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 sind für Arbeiten aller Art maßgebend.

Innerhalb des Schutzstreifens (s. Plan) der 110-kV-Leitung gelten für Wohngebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigung größer 15 ° 3,0 m

bei Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis einschl. 15 ° 5,0 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7.

Der Planer muß bei Bauvorhaben, die vom Leitungsschutzstreifen berührt werden, bereits im Planungsstadium die Badenwerk AG informieren. Für die jeweilige Gebäudeplanung wird dann die zulässige Bauhöhe (Meter üNN) ermittelt.

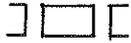
Bei Gehölzpflanzungen sind niedrig wachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand gemäß DIN VDE 0210 von 2,5 m einzuhalten, Rückschnitte erforderlich.

Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich des Mastes 3612/034 bezogen auf das Mastgewerk im Abstand von 6,0 m von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.

Bei den Detailplanungen und Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten:

- Vor Baubeginn ist an der Baustelle hinsichtlich der 110-kV-Leitung eine Einweisung erforderlich. Der verantwortliche Bauleiter muß daher rechtzeitig die Netzbetriebsstelle Eichstetten, Tel. 07663/797, benachrichtigen.
- Zwischen Mastfundament und Fahrflächen (Straßen und Parkbuchten) ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.
- An den Masten dürfen keine Drähte befestigt und Zäune nicht näher als 2,0 zum Mastgewerk errichtet werden.
- Wegen der Standsicherheit des Mastes darf, ohne uns vorher zu verständigen, kein Erdreich abgetragen werden.
- Die Mastfundamente dürfen nicht mit Erdreich überdeckt werden. Ansonsten werden die Fundamente auf Kosten des Veranlassers entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlage geändert.
- Bei Gehölzpflanzungen im Mastbereich sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Im Endwuchs der Gehölze muß zu den Stahlseilen mindestens noch ein Abstand von 1,0 m vorhanden sein. Damit werden Korrosionsschäden durch ständige Nässe infolge schlechter Durchlüftung vermieden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß die in der Nähe von Freileitungen vorkommenden Felder technische Geräte stören können. Betroffen sind z.B. empfindliche Messungen, wie sie in Arztpraxen durchgeführt werden. Auch PC-Monitore können durch die Felder von Freileitungen gestört werden, wenn diese nur die allgemein üblichen, genormten Standardstörfestigkeiten aufweisen. Abhilfe besteht in der Verwendung von Sondermonitoren, die besonders störfest gegen Magnetfelder sind, was jedoch mit höheren Gerätekosten verbunden ist.



7.3 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche  
zugunsten Stadt Lahr (Böschungspflege)



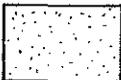
7.4 Flächen für Versorgungsanlagen  
Trafostation

**8 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**



Fläche für ein Regenüberlaufbecken

**9 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**



öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche westlich der Dreyspringstraße ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m vorzusehen, der an den östlichen Fuß- und Radweg anschließt.

Nördlich der B 415 ist entlang der Bundesstraße eine Baumallee anzupflanzen. Der Abstand der Baumallee zur B 415 muß mind. 4,50 betragen.



öffentliche Grünfläche  
- Zweckbestimmung Renaturierungsfläche -

Die Schutter ist auf ihrer gesamten Länge im Planbereich ökologisch aufzuwerten bzw. zu renaturieren. Die Ausgestaltung der Renaturierung hat entsprechend der gesondert anzufertigenden Renaturierungsplanung zu erfolgen.

Gemäß § 68 b Wasserhaushaltsgesetz soll zur Erhaltung und Verbesserung der gewässerökologischen Funktion des Gewässers beidseits der offenen Schutter ein Gewässerrandstreifenausgewiesen werden. Zur Gewährleistung der gewässerökologischen Funktionen sollte dieser Gewässerrandstreifen eine unmittelbare Anbindung an den Wasserwechselbereich des Gewässers besitzen. Dies kann durch das Herstellen einer abgeflachten Uferböschung mit einer standortgerechten Bepflanzung erreicht werden.

Es ist eine standortgerechte, lockere Bepflanzung vorzusehen (s. Pflanzliste 1).

Auf der Westseite der Schutter ist ein begrünter Pflegeweg mit einer Breite von 2,50 m herzustellen. Auf der Ostseite ist ein 2,50 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg vorzusehen, dessen Lage im Rahmen der Renaturierungsplanung definiert wird.

Auf der Ostseite der Schutter ist eine Versorgungsleitung der Stadtwerke Lahr GmbH geplant. Auf einer Breite von 4 m (Schutzstreifen) darf auf der Leitungs-trasse keine tiefwurzelnende Bepflanzung vorgesehen werden.

**10 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**

**10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation**

**10.1.1 Baumpflanzungen**

Die Neupflanzung von Einzelbäumen ist entsprechend den Planeintragungen 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 1,0 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 m<sup>3</sup> geeignetem Bodenmaterial ermöglicht.

Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### 1o.1.2 Gehölzgruppen und Strauchpflanzungen

Die Grünfläche beidseits der Schutter ist entsprechend einer zu erstellenden detaillierten Renaturierungsplanung locker mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

### 1o.2 Pflanzlisten

#### 1o.2.1 Pflanzliste 1

Empfehlung für Gehölze zur Renaturierung der Schutter:

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 Sorten am höheren Ufer/an 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)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

eher trocken:

*Cornus sanguineum* (Hartriegel)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)

10.2.2 Pflanzliste 2

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)

10.3. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Beim Absterben ist Ersatz gleicher Art am gleichen Standort zu schaffen. Gemäß DIN 18920 sind erhaltenswerte Bäume während der Bauarbeiten wirkungsvoll gegen Beschädigungen zu schützen.

- 11 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

- 11.1 Im Bereich 1 sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

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) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R'w,res in dB
I	bis 55,0	30
II	56,0 bis 60,0	30
III	61,0 bis 65,0	35
IV	66,0 bis 70,0	40
V	71,0 bis 75,0	45

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

11.2 Im Bereich 1 werden die Lärmpegelbereiche II, III, IV und V nach DIN 4109 gemäß der Tabelle und der Karte des Lärmgutachtens festgesetzt (s. Anlage).

Abschnitt Fassade	Stockwerk	Lärmpegelbereich
A	EG - 4. OG	V
B, J	EG - 4. OG	IV
C	EG - 1. OG	III
C	2. - 4. OG	IV
D, F, G, H	EG - 4. OG	III
E	EG - 4. OG	II
I	EG - 1. OG	II
I	2. - 4. OG	III

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Fassaden des Hotels

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

12.0 **Örtliche Bauvorschriften** gem. § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.1.1 Dachform, -neigung, -eindeckung

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer mit max. 20 ° Dachneigung und im Bereich 4 zusätzlich gewölbte Dächer.

Zur Dacheindeckung sind zulässig:

Kies, Ziegel, Metall, Betonplatten oder eine Dachbegrünung

12.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

12.1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Als Materialien sind zulässig Metall, helle Materialien sowie Glasfassaden.

12.2 Stellplätze und Zufahrten

Zur Ausführung von Stellplatzflächen sind nur wasserundurchlässige Materialien zulässig.

FD, PD, GD  
20°

### 12.3 Gestaltung von Freiflächen

#### 12.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Ausnahmsweise ist im Bereich 3 der Anlieferung des Lebensmittelmarkts als Einfriedigung eine begrünte Mauer zulässig.

#### 12.3.2 Fensterlose Mauern

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

#### 12.3.3 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.

### 12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

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

Freistehende 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.

Ausnahmsweise sind im Bereich 3 beim Lebensmittelmarkt 9 Fahnen zulässig.

⊗ Die Fahnen sind in Gruppen mit maximal 3 Fahnen anzuordnen. Zusätzlich dürfen beim Lebensmittelmarkt zwei Werbeflächen auf den Giebelseiten ausnahmsweise eine Größe von 40 m<sup>2</sup> aufweisen.

Ausnahmsweise sind im Bereich 3 für den Gastronomiebetrieb im nordwestlichen Grundstücksbereich folgende Werbeanlagen zulässig:

- eine Gruppe mit 3 Fahnen,
- 3 freistehende Werbeanlagen auf dem Grundstück,
- 2 Werbeanlagen an der Fassade, die die Produkte beschreiben, mit einer maximalen Größe von je 1m<sup>2</sup>

- 1 freistehende Werbeanlage im öffentlichen Straßenraum an der neuen Dreyspringstraße in Richtung Kanalweg mit einer maximalen Höhe von 1 m
- 1 freistehende Werbeanlage nördlich der B 415 im Abstand von 15 m bei der neuen Dreyspringstraße

Ausnahmsweise ist im Bereich 4 beim Gewerbebetrieb

- eine Gruppe mit 3 Fahnen,
- eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von 4,0 m zulässig.

#### 12.5 Antennen

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

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

Sanierungsfläche (Tanklager Fa. Günther)

In der Sanierungsfläche sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Bodenaustausch
- Grundwassersanierung

Altlastenfläche

Einstufung B = Belassen zur Wiedervorlage

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

##### 14.1 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.



14.2 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 mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde 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.

14.3 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Verkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des NATO-Reserveflugplatzes Lahr.

Da bei der vorgesehenen Gebäudehöhe von maximal 18 m die Bezugshöhe gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b von mindestens 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.

14.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

**15 Nutzungsschablone**

Bereiche 1 - 5

Baugebiet

Höhe baulicher Anlagen

---

Geschoßflächenzahl /  
Grundfläche baulicher  
Anlagen

Grundflächenzahl

---

Dachform, -neigung

Bauweise

Die Nutzungsschablonen sind durch die Ziff. 1 - 5 den jeweiligen Bereichen im Nutzungsplan zugeordnet.

Anlagen:

Merkblatt "Bebauungsplan", Landratsamt Ortenaukreis  
Lärmpegelbereiche und Gebäudelärmkarte

  
(Sabine Fink)  
Stadtbaudirektorin