



Bebauungsplan INDUSTRIE- und GEWERBEPARK RAUM LAHR I 1. Änderung und Erweiterung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004
Der Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I, 1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG wurde per Aufstellungsbeschluss vom 19. Januar 2006 förmlich eingeleitet. Gemäß § 233 (1) BauGB i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 werden die Vorschriften des BauGB in der oben genannten Fassung (23. September 2004) angewendet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB und § 9 (5) Nr.3 BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB und Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



- 1.1 Industriegebiete, § 9 BauNVO

In den Industriegebieten sind Ausnahmen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nur in den Obergeschossen zulässig (§1 (7) Nr. § BauNVO).

Ausnahmen gem. §9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Tankstellen gem. §9 (2) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig (§1 (5) BauNVO).

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1.Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Nicht zulässig sind die unter lfd. Nr. 1-22 (Abstandsklassen I und II) der Abstandliste NRW 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. (§ 1 (5) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 0,8** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

- 9.0** 2.2 Baumassenzahl (BMZ) gem. §§ 16, 17 und 21 BauNVO als Höchstgrenze

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a** 3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

-  3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

-  4.1 Flächen für den Luftverkehr

-  4.2 öffentliche Verkehrsflächen

-  4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 - 14 BauGB)

-  5.1 Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

-  5.2 Elektrizität

-  5.3 Abwasser

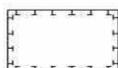
-  5.4 Hauptabwasserleitung, unterirdisch

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)



Grünflächen, öffentlich
Zweckbestimmung:
Ökologische Ausgleichsfläche
Sammeln, Rückhalten und teilweise Versickern von Niederschlagwasser

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



7.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Für alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ist eine detaillierte Ausführungsplanung zu erarbeiten. Zur Verdeutlichung der Maßnahmen sind der Begründung Pläne beigefügt (siehe Umweltbericht, Karte Nr. 4).

Grünzüge innerhalb des Baugebiets (öffentlich)

In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung sind in den Grünzügen folgende Teilbereiche zu entwickeln:

Flutrasen (in den Entwässerungsmulden)	Entwickeln sich aus Wiesen
Feuchte Hochstaudenflur	Mahd 3-jährlich
Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	Pflege / Nutzung 2 x jährlich Abfuhr des Mähguts
Hochstaudenflur / Ruderalvegetation	Mahd 3-jährlich
Naturnahe Feldhecken / Gebüsche mittlerer und feuchter Standorte Naturnahe Baumpflanzungen - Pflanzgebot -	Pflege in mehrjährigen Abständen

In den öffentlichen Grünflächen (Ökologische Ausgleichsflächen) ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung sowie unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkungen (nach LuftVG) sind die in der Pflanzliste des GOP aufgeführten Arten als Baum- und Strauchgruppen so anzupflanzen, dass die Multifunktionalität der Flächen (Entwässerung, Versickerung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Grünschneise, -verzahnung, Aufenthaltsbereiche) gewährleistet ist.

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1.Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die bestehenden und geplanten Rückhalte- und Versickerungsflächen im Westen sowie die anschließenden Intensivgrünlandflächen und ehemaligen Holzlagerflächen sind gemäß den Vorgaben in Kap. 10.3 des Umweltberichts „Maßnahmen zur Kompensation“ sowie den Darstellungen in Karte 4 „Gestaltungs-/Maßnahmenplan“ zu entwickeln.

7.3 Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

7.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 135 a-c BauGB

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen (Beschreibung Nr. 2.1. 2.2) werden mit 5 % dem Eingriff durch die öffentlichen und mit 95 % den privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken zugeordnet.

7.5 Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und Niederdrucklampen sind dazu geeignet.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Pflanzerhaltung

Es ist in der Bauphase auf den Schutz von Bäumen zu achten, die innerhalb der Grünzüge bzw. in Randbereichen evtl. doch erhalten werden können

Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden (Vermeidungsmaßnahme).

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen (1. März bis 30. September § 29 Abs. 3 NatSchG)

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1. Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2 Anpflanzen von Bäumen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 140 großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen.

8.3 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:

Pro angefangene 1000 qm	1 großkroniger Laubbaum
-------------------------	-------------------------

Die Laubbäume sind jeweils in der Qualität Hochstamm und mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Bleibt auf dem Grundstück ein entsprechender Baum erhalten, entfällt entsprechend das Pflanzgebot.

Baumförmig wachsende Koniferen sind unzulässig.

Das Gebot zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken kann durch folgende Maßnahmen ersetzt werden. Die angegebenen Äquivalentwerte (in qm) ersetzen dabei jeweils eine Baumpflanzung.

Maßnahme	Äquivalentwert
Dachbegrünung (extensiv, Mindestschichtdicke 10 cm)	20 qm
Strauchpflanzung (standortgerechte, dauerhafte Pflanzungen mit Arten der Pflanzliste des GOP)	40 qm

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1. Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

8.4 Pflanzenauswahl - Empfehlungsliste

Straßenbäume entlang der Einstein-Allee (StU mind. 18 cm)

Kaiserlinde Tilia x intermedia "Pallida"

Bäume für private Grünflächen

Großkronige Hochstämme (StU 14-16 cm):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstämme oder Heister (als Heister artenweise in Gruppen zu mind. 3 Stück)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Süßkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

Hochstammobstbäume / Wildobst

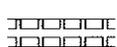
Sträucher für Hecken und Gebüsch (gebietsheimische Gehölze) *

Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
Haselnuss	Corylus avellana	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
Frangula alnus	Faulbaum	giftig
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	giftig
Schlehe	Prunus spinosa	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Wildrose	Rosa arvensis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	giftig

* **Nach § 29a NatSchG darf in der freien Landschaft nur Pflanz- und Saatgut von Mutterpflanzen mit gleichem regionalen Herkunftsgebiet stammen (Herkunftsgebiet 6 Oberrheinebene, mit Einschränkung auch Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland)**

Hinweise zur Giftigkeit (entnommen aus BRUNS Pflanzen Sortimentskatalog 2003/4) nach:
ROTH/DAUNDERS/KORMANN: Giftpflanzen-Pflanzengifte. Ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg, 1994
FROHNE/PFÄNDER: Giftpflanzen. Wissensch. Verlagsgesellschaft Stuttgart, 1987

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum belastende Flächen.
Die Grunddienstbarkeiten sind öffentlich-rechtlich zu sichern

A 9.2 - zugunsten der Angrenzer

V 9.3 - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1.Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

10.1 Fund von Kulturdenkmälern

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Tel. 07617208-3570, Fax 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr § 12 Luftverkehrsgesetz LuftVG

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrsflug- und Sonderflughafens Lahr.
Die Erteilung einer Baugenehmigung bedarf der Zustimmung, des Regierungspräsidiums Freiburgs, Referat 46, als Luftfahrtbehörde



- im Bereich der Sicherheitsflächen gem. § 12 (1) N2. 2 LuftVG



- im Bereich der Sicherheitsflächen gem. 12 (2) LuftVG im Umkreis von 1.5 km um den Flughafenbezugspunkt .

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde verweigert wird. Ist die fachliche Beurteilung innerhalb dieser Frist nicht möglich, kann sie von der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde im Benehmen mit der für die Flugsicherung zuständigen Stelle verlängert werden.



Im Umkreis von 1,5 – 4.0 km um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke die Höhen der Hindernisfreiflächen gem. BMV-Richtlinie in den seitlichen Übergangsf lächen überschreiten.

(§12 (3) LuftVG in Verbindung mit § 13 LuftVG).

Dargestellt sind die Höhen der Hindernisfreiflächen 1:10

225mNN

Im gesamten Planbereich gilt gem. §12 (3) LuftVG die horizontale Bauhöhenbeschränkung mit + 45 m über dem Flughafenbezugspunkt mit 154.96 m/NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Kränen, Masten u.ä. nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1. Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Flugbetrieb darf durch Immissionen wie Staub oder Wasserdampf nicht gefährdet werden. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung einzelner Gebäude unter Auflagen erteilt wird.

10.3 Geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG

Biotopname: Feldgehölz am Baggersee Flugplatz Lahr

Biotopnummer: 761-317-4013

Nur ein südlicher Teilbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (am Nordrand des Grünzugs)

10.4 Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Rechtsgrundlagen: §§ 1a, 3, Abs.2, Nr.2. WHG, § 3a WG

Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I,
1. Änderung und Erweiterung
Planungsrechtliche Festsetzungen

10.5 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 1a WHG, § 3a Abs. 2 und 3 WG

10.6 Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Vornutzung des Flughafenareals sind schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG punktuell nicht auszuschließen.

Zwischenzeitlich sind alle gefahrverdächtigen Flächen erfasst und die meisten auch - soweit erforderlich – untersucht. Soweit gefahrverdächtige Flächen noch nicht abschließend untersucht sind oder der Gefahrenverdacht durch Untersuchungen oder Sanierungen noch nicht ausgeräumt werden konnte, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben auf solchen Flächen das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig zu beteiligen.

Darstellung der aktuellen Erkenntnisse s. Anhang Nr. 04

11. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
Bauweise	