

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 1. Änderung

Textteil

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.8.1995

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

- 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche und Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der Geschoßfläche darstellt (§ 1 [5] und [9] BauNVO).

Hinweis: Als untergeordnet werden beurteilt max. 15 % der genehmigten Geschoßfläche bzw. max. 200 m² bei sperrigen und max. 100 m² bei sonstigen Artikeln.

- 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (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 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.3 Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nur im Teilbereich 3 ausnahmsweise zulässig. Im übrigen Geltungsbereich (Teilbereiche 1 und 2) sind Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO).

- 1.2 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt"
- 1.2.1 Im sonstigen Sondergebiet ist ein Möbelmarkt für Möbel und Einrichtungsgegenstände aller Art mit branchentypischen Rand- und Ergänzungssortimenten zulässig einschl. der dazugehörigen Dienstleistungseinrichtungen (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2.2 Die Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 15.000 m² festgesetzt (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).
- 1.2.3 Die Randsortimente werden beschränkt auf:
- Bilder/Galerie
 - Haushaltswaren
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Geschenkartikel
 - Heimtextilien
- Die Verkaufsflächen dürfen je Sortiment 200 m² und insgesamt 700 m² nicht überschreiten (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).
- 1.2.4 Als Ergänzungssortimente sind zulässig:
- Teppiche
 - Lampen
 - Bettwaren
- Die Verkaufsflächen dürfen insgesamt max. 1.000 m² betragen (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).
- 1.2.5 Im sonstigen Sondergebiet ist ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, nur in den Obergeschossen zulässig (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).
- 1.3 Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien; Stellplätze innerhalb von Baugrenzen und Baulinien sowie auf ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt; es werden keine abweichenden Regelungen getroffen.
- 2.2 Gebäudehöhen (§§ 16, 18 BauNVO)
- 2.2.1 Bauliche Anlagen dürfen im Gewerbegebiet eine Höhe von 10,50 m, im Sondergebiet von 12,50 m nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachhaut.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien gelten mit der Maßgabe, daß auf Grundstücken, die durch Baulinien begrenzt sind, Gebäude mit mindestens 1/3 ihrer straßenseitigen Gebäudefront auf der Baulinie zu erstellen sind. Bei Erstellung von mehreren Gebäuden auf einem Grundstück reicht es aus, wenn ein Gebäude diese Voraussetzungen erfüllt.

5. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Verringerung versiegelter Flächen und zur Verbesserung des Straßenbildes ist bei Grundstücken bis 3.000 m² nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Außerdem sollen Ein- und Ausfahrten benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grundstücksgrenze gelegt werden, so daß nur eine gemeinsame Überfahrt über den Gehweg erforderlich wird.

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Baugrundstücke, in denen vorhandene Entwässerungsleitungen liegen, werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr belastet.

7. Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Grundstück sowie auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm, unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste, anzupflanzen.

Pflanzenliste Hochstämme (Stammumfang 14 - 16 cm)

- Acer Campestre (Feldahorn)
- Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Prunus avium (Süßkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus glabra (Ulme)

8. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen. Wenn der Erhalt eines Baums die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, ist eine Beseitigung zulässig. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdruck-Lampen und Natrium-Dampf-Niederdruck-Lampen zulässig. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, daß eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO 1996)

1. Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen, Gemeinschaftsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht überbauten Flächen (Vorzone) zwischen Baugrenze bzw. -linie und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Stellplätze, Garagen, Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und müssen Grünflächen oder gärtnerisch angelegt sein (ausgenommen notwendige Zufahrten und Eingänge).

2.2 Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig.

2.3 Die Einfriedigung der Grundstücke ist zum öffentlichen Raum (Straße) hin auf der Baulinie bzw. -grenze vorzunehmen. Für Einfriedigungen sind geschnittene oder frei wachsende Hecken in Verbindung mit einem Drahtzaun und einer max. Höhe von 2 m zulässig.

2.4 Entlang der Radwege sind Einfriedigungen 1,00 m zurückzusetzen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Gebäude und solche mit bewegten Werbebildern sind unzulässig.

4. **Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist gem. § 1 Abs. 5 der Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierungen sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtenbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

C. **Hinweise**

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf den gesonderten Bebauungsplan AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM GE RHEINSTRASSE NORD verwiesen.

2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

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

3. Wehrbereichsverwaltung V

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Es besteht eine *Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz*. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind zu gegebener Zeit - soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 179 m üNN überschritten wird - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Nr. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)).

Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert, mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans, vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V zu beantragen. Ein entsprechendes Merkblatt wird den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beigelegt.

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

Anmerkung: Der ehem. NATO-Militärflugplatz wird im Rahmen des militärischen Reservestatus zivil durch einen Verkehrslandeplatz mit Instrumentierung genutzt.

4. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Auszüge aus dem Merkblatt "Bebauungsplan", Stand Dezember 1992)

4.1 Grundwasserschutz

4.1.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies unumgänglich machen.

In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

4.1.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Ablaufbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig. Zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Garagen in Straßennähe anordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten,
- nicht gewerblich genutzte Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen zu befestigen,
- Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu sammeln.

Die zur Reduzierung des Versiegelungsgrads dienenden Maßnahmen wirken auch einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses entgegen.

Rechtsgrundlagen: § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG), § 3 a Wassergesetz (WG)

4.2 Abfallwirtschaft

4.2.1 Erdaushub

Der Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Plangebiets zur Geländegestaltung sowie ggf. zur Erfüllung der Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist bei einer kreiseigenen Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

4.2.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben u.ä.) verwendet werden. Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienrückstände etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- und Entsorgungsanlage abzugeben.

Rechtsgrundlagen: §§ 22, 26 und 34 WHG, §§ 1, 1 a, 2, 3 und 4 Abfallgesetz (AbfG), § 1 Landesabfallgesetz (LAbfG), Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung (Abf-RestÜberwV), Abfallsatzung des Ortenaukreises

4.3 Bodenschutz und Altlasten

4.3.1 Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (§ 4 Abs. 2 BodSchG).

4.3.2 Altlasten, Altlastenstandorte, Bodenbelastungen

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen. Einer Bebauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

Werden bei den Erarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsimmissionen (z.B. Mineralöle, Teer u.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die 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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, §§ 22 - 27 LAbfG



5. Deutsche Bahn AG

Soweit Gleisanschlußanlagen geändert oder erweitert werden sollen, ist zu beachten, daß diese Planungen dem Eisenbahnbauamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe, Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe, zur eisenbahntechnischen Prüfung vorgelegt werden müssen.


(Fink)

Genehmigung
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 06. AUG. 1999





Die Bebauungsplanänderung wurde am
3.9.1999 rechtsverbindlich.

Lahr, den 6.9.1999


(Fink)
Stadtbaudirektorin