

## Bebauungsplan BEIM HOHBERGSEE

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006
- 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 Verordnung vom 08. April 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
gem. § 9 (7) BauGB



- 0.2 Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art und/oder mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1(WA 1) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Hinweis: Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist in den gekennzeichneten Bereichen, die für Untersuchungen, Sanierungen oder fachtechnische Kontrollen von Altlasten freizuhalten sind, erst zulässig, wenn die Sanierung der Altlasten in einem für die vorgesehene Wohnnutzung notwendigen Maße erfolgt ist.  
(siehe Festsetzung unter Punkt 9)



1.2 Mischgebiet, § 6 BauNVO

1.2.1 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmen können gewährt werden, wenn nicht zentrenrelevante Sortimente zum Verkauf angeboten werden.

Hinweis: Zur Definition der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente siehe GMA-Gutachten „Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr“ aus dem Jahr 2008 (Tabelle 8, S. 47).

Tabelle 8: GMA-Gliederungsvorschlag für Lahr nach zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Apotheker-, Sanitätswaren</li> <li>- Tiernahrung, zoolog. Bedarf</li> <li>- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren</li> <li>- Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör</li> <li>- Fotowaren und -geräte</li> <li>- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</li> <li>- Haus- und Heimtextilien</li> <li>- Optik, Hörgeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)</li> <li>- Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung</li> <li>- Bettwaren, Matratzen</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör</li> <li>- Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten</li> <li>- Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote)</li> <li>- Brennstoffe / Mineralölzeugnisse</li> </ul>

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.

1.2.2 In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).



1.3 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Klinik, § 11 (2) BauNVO

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

0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 1, 17 und 19 BauNVO  
Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

- 2.1.1 In den Wohngebieten WA 1 und 4 (Reihenhäuser) darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.1.2 In den Wohngebieten WA 2 und 3 (Einzel- und Doppelhäuser) darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 2.1.3 In den Mischgebieten 1 + 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 1,2** 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2)  
Zur Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO  
Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
- II** 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III - IV** 2.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO  
Zur Höhe baulicher Anlagen siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
- WH 7 m** 2.4.1 Wandhöhe als Höchstmaß  
Zur Wandhöhe siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.  
Als Bezugspunkte gelten:  
a) unterer Bezugspunkt: Höhe der Verkehrsfläche in Gebäudemitte (Mitte der straßenbegleitenden Außenwand)  
b) oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der traufständigen Außenwand mit der Dachhaut (siehe Definition § 5 (4) LBO)
- 2.4.2 Im Mischgebiet 2 darf entlang der Haupterschließungsachse die zulässige Wandhöhe durch ein maximal 3 m hohes Penthouse (kein Vollgeschoss) überschritten werden.
- GH 198,00 ü.NN** 2.4.3 Gebäudehöhe als Höchstmaß  
Im Sondergebiet Klinik darf das Höchstmaß der Gebäudehöhe mit untergeordneten Baukörpern (z.B. Aufzug) um bis zu 5 m überschritten werden.
- 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- max. 2 WE** In den Wohngebieten WA 2 + 3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- max. 6 WE** In den Wohngebieten WA 4 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO



3.1.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.1.2 offene Bauweise



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

Im Wohngebiet WA 1 darf ausnahmsweise die jeweilige nördliche Baugrenze für die Bestandsgebäude K 5, K 8 und K 11 auf 2/3 der Fassadenlänge um 2,5 m überschritten werden.



3.3 Stellung der baulichen Anlage

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Einträge in die Planzeichnung maßgebend.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Dächer zur optimalen Nutzung der Solarenergie nach Süden auszurichten.

**4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)**



4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 ist jeweils nur eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte bzw. Gartenhäuschen) mit maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**



5.1 öffentliche Verkehrsflächen



5.2 Straßenbegrenzungslinie

## 6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)



### 6.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Bäumen (Hochstämmen), Stauden und Sträuchern (gesonderter Gestaltungsplan ist zu erstellen) zu bepflanzen.

Die durch die öffentliche Grünfläche verlaufenden Wege sind an das örtliche Fuß- und Radwegenetz anzubinden.



### 6.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Eine Spiel- und Aufenthaltszone wird für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren und Erwachsene eingerichtet. Innerhalb dieser Fläche sind Spielbereiche für Kinder zu verteilen, eine strenge Funktionstrennung (Kinder/Erwachsene) findet nicht statt (gesonderter Gestaltungsplan ist zu erstellen).

## 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

### 7.1 Pflanzgebot

#### 7.1.1 In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:

Reihenhausgrundstück bis 350 qm	Großer Strauch oder 1 kleinkroniger Laubbaum
(Doppelhaus-) Grundstücke bis 350 qm	2 kleinkronige Laubbäume oder 1 mittelkroniger Laubbaum / Obstbaum
Grundstücke über 350 qm	2 mittelkronige Laub- oder Obstbäume

#### 7.1.2 Im Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI 2 sind die nicht zu erhaltenden Bäume zu ersetzen.

#### 7.1.3 Auf Park-/Stellplatzanlagen im Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI 2 ist je angefangenen sechs Park- / Stellplätzen mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm (Stammumfang 16 - 18) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben oder Beeten bzw. Wurzelbereichen zu versehen, wobei Beete eine Mindestbreite von 2 m haben müssen. Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze der jeweiligen Anlage zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.

## 8. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

### 8.1 Altlasten



Die Bereiche der Altstandorte „K 37 (Tankstelle)“ (Obj.Nr. 01024-002), „K 27 F (sog. chemische Reinigung)“ (Obj.Nr. 01024-009) und „K 25 (ehem. Tankstelle deutsche Wehrmacht)“ (Obj.Nr. 01024-013) werden gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Nutzungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit dem Zusatz, dass es sich um Sanierungsflächen im Rahmen der Altlastenbearbeitung handelt.

**Hinweis:** Im Bereich der genannten Altstandorte sind derzeit Sanierungen im Gange bzw. Erkundungsmaßnahmen geplant. Gekennzeichnet wird somit der Bereich, der die belasteten Flächen (Schadensherde) sowie die voraussichtlich für die Erkundung / Sanierung beanspruchten Flächen umfasst. Nach erfolgreichem Abschluss der erforderlichen Sanierungen ist die geplante Nutzung/Bebauung möglich. Die Flächen der Altstandorte scheiden dann voraussichtlich aus dem Altlastenkataster aus und die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird gegenstandslos. Die Flächen werden dann von der Fachbehörde im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B= Belassen zur Wiedervorlage, Entsorgungsrelevanz“ geführt.

### 8.2 Bodenschutz

**Hinweis:** Der Bereich zwischen der Haupterschließungsachse im Süden, der Langemarckstraße im Westen, dem Grundstück der Herzlinik (Flst.-Nr. 5962) im Norden sowie dem Hohbergweg im Osten wird aufgrund seiner früheren militärischen Nutzung (technischer Bereich) im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „B= Belassen zur Wiedervorlage, Entsorgungsrelevanz“ geführt. D.h. es kann somit derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Erdarbeiten zu Auflagen der Fachbehörde bzw. zum Anfall von belastetem Bodenmaterial kommt.

**Hinweis:** zu 8.1 und 8.2 Eventuelle Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

### 8.3 Kampfmittel

**Hinweis:** Es ist damit zu rechnen, dass im gesamten Plangebiet noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. Eine Baugrubenaushubüberwachung ist durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe - SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen. Nach getätigtem Aushub sollten - falls möglich - die Aushubsohlen mit geophysikalischen Messmethoden überprüft werden.

Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Rechtsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren.

(siehe Leitfaden für Baustellenpersonal des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg)

**9. Aufschiebend bedingtes Baurecht, § 9 (2) Nr. 2 BauGB**

Erst wenn die unter 8.1 genannten Altstandorte in einem für die vorgesehene Wohnnutzung und den öffentlichen Park notwendigen Maße saniert sind, ist auf diesen gem. § 9 (5) BauGB im Plan gekennzeichneten Flächen die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche – zulässig.

**10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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**

Im Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

Nach DIN 18005 sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den, im unter 10.2 verzeichneten Plan gekennzeichneten Gebäuden (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren.

Gebietskategorie	Orientierungswerte nach DIN 18005 in dB(A)	
	tags	nachts
Mischgebiet (MI)	60	50
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Sondergebiet Klinik (SO)*	45	40

\*In Anlehnung an die TA Lärm und in Anbetracht dessen, dass z.B. für Straßenlärm nach DIN 18005 nachts üblicherweise 5 dB höhere Orientierungswerte gelten, wurden, mit dem Straßenlärm als zu beurteilende Geräuschquellenart, für das Sondergebiet die Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile legt folgende Tabelle der DIN 4109 fest.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Aussenlärmpegel [dB(A)]	Raumart		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen <sup>2)</sup>	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Aussenbauteils [dB]		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	größer 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

<sup>3)</sup> Wohn- und Schlafräume, keine Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume

In den Allgemeinen Wohngebieten sind an allen Wohn- und Schlafräumen resultierende Schalldämmmaße von  $R'_{w,res} = 30$  dB einzuhalten. Bei Grundstücken, welche im Lärmpegelbereich II liegen (siehe Plan unten) sollen die Schlafräume auf der zur B415 abgewandten Fassade angeordnet werden. Wenn nicht möglich, sollen diese Räume mit schalldämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

In den Mischgebieten treten maßgebliche Außenlärmpegel von maximal 57 dB(A) auf.

Für alle Wohn- und Schlafräume ist damit ein resultierendes Schalldämm-Maß von 30 dB einzuhalten.

An Büroräume werden keine Anforderungen gestellt. Ausnahme: Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich II finden sich an der nördlichen Hallenfassade der großen Werkhalle (K 28). Sollten dort Büroräume eingerichtet werden, gilt hier ein resultierendes Schalldämm-Maß von 30 dB.

Im Sondergebiet Klinik treten an der Gebäudefassade der Herzklinik maßgebliche Außenlärmpegel bis 68 dB(A) auf (Lärmpegelbereich 4). Diese werden an den nördlich gelegenen Fassaden erreicht. Insgesamt ergeben sich an der Herzklinik Lärmpegelbereiche von I bis IV. Aufgrund der Vielzahl an Fassaden, wird auf die Lärmpegelbereichsdarstellungen (siehe Plan unten) verwiesen. Je nach Raumart (Bettenraum, Büro) liegen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  zwischen 30 dB und 45 dB.

Bettenräume, welche an Fassaden mit Lärmpegelbereichen II bis IV liegen, sollen mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen ausgestattet werden.

Das jeweilige Schalldämmmaß der Außenbauteile muss nach DIN 4109 im Rahmen des Schallschutznachweises für die Einzelvorhaben ermittelt werden. Mit dem Bauantrag ist der Schallschutznachweis einzureichen.

Bebauungsplan „Beim Hohbergsee“, Darstellung der maßgeblichen Aussenlärmpegel



Erläuterung zur Einteilung der maßgeblichen Aussenlärmpegel an Gebäudefassaden:

Keine Angaben	bis 55 dB(A) (Lärmpegelbereich I, $R'_{w,ges} = \text{max. } 30 \text{ dB}^*$ )
□	56 dB(A) bis 60 dB(A) (Lärmpegelbereich II, $R'_{w,ges} = \text{max. } 35 \text{ dB}^*$ )
○	61 dB(A) bis 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III, $R'_{w,ges} = \text{max. } 40 \text{ dB}^*$ )
●	66 dB(A) bis 70 dB(A) (Lärmpegelbereich IV, $R'_{w,ges} = \text{max. } 45 \text{ dB}^*$ )

\* Das einzuhaltende resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der betrachteten Gebäudefassade ist von der Raumnutzung abhängig

**Hinweis**

Das Gebäude der Herzklinik wurde nachträglich hinzugefügt, da es im Bebauungsplan nicht eingezeichnet ist. Die dargestellte Größe und die Lage entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Gebäudeansicht dient lediglich zur Kennzeichnung von Aussenlärmpegeln

**11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**



Zweckbestimmung Elektrizität

**12. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)**

**12.1 Fund von Kulturdenkmalen**

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

### **13. Hinweise**

#### **13.1 Geotechnik**

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von sandigen Kiesen der Schutter, die von bindigem, evtl. auch stark organischem Auenlehm überlagert werden. Die Gesamtmächtigkeiten dieser quartären Ablagerungen sind im Detail nicht bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Tigersandstein-Formation an. Ablagerungen bzw. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Der Auenlehm stellt möglicherweise einen stark setzungsempfindlichen Baugrund dar. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **13.2 Grundwasser**

Beim Bauen im Grundwasser sind Anträge auf Grundwasserabsenkung zu stellen.

#### **13.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Luftverkehrsgesetz LuftVG)**

Das Plangebiet berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Fracht-/Sonderflughafens Lahr.

Sofern Kräne, Antennen, Masten und andere zeitweilige Luftfahrthindernisse die Höhe von 197 m über NN überragen, sind diese zur luftverkehrsrechtlichen Stellungnahme nach § 12 (2) bzw. § 15 (2) Satz 3 LuftVG vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb 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.

Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zu den geplanten Hubschrauberlandeplätzen des Ortenauklinikums und des direkt ans Plangebiet angrenzenden Herzzentrums zu rechnen.

**14. Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)/ Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Neben- anlagen	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
Dachform, -neigung	Zahl der Wohneinheiten

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin