

## Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG in Lahr

### 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 Gesetz vom 8. April 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen



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



- 0.2 Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

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



- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).



- 1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet (MK) sind Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

#### Hinweis:

Zur Unzulässigkeit von Nutzungen siehe auch Bebauungsplan VERGNÜGUNGSEINRICHTUNGEN UND ANDERE IN DER INNENSTADT, 1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG  
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)

**0,6**

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)

**1,4**

Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Im Mischgebiet darf die gem. § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze der Geschossfläche von 1,2 um 0,2 überschritten werden (§ 17 (3) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO)

**IV – V**

als Mindest- und Höchstmaß

Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinträge in den Baufenstern.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

**GH 191,8  
m ü. NN**

Gebäudehöhe als Höchstmaß

Zur Gebäudehöhe siehe Planeinträge in den Baufenstern.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

**g**

geschlossene Bauweise

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



Baulinie (§ 23 (1 und 2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

Die nördliche Baugrenze der Gebäudezeile im Blockinneren darf am östlichen Ende für einen geschosstiefen Lichthof für das Untergeschoss auf einer Länge von maximal 13 m um 5 m gen Norden überschritten werden.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen



Zur Hauptfirstrichtung siehe Planeinträge in den Baufenstern.

# Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 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

Gemeinschaftsstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.



Gemeinschaftsgaragen für die Baugebietsteilflächen MI und MK sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zur maximalen Höhe siehe Planeinträge in den umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen.

E E E E

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtsbereich

Innerhalb des Einfahrtsbereichs entlang der Goethestraße sind maximal zwei Einfahrten zulässig.

### 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### Hinweis:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6 sind auch auf dessen erste Änderung übertragbar.

Im Geltungsbereich werden die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten.

Nutzungsart	Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)	
	Tag	Nacht
Mischgebiet (MI)	60	50
Kerngebiet (MK)	65	55

Daher werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) die Lärmpegelbereiche I bis V und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 (Tabelle 8) festgesetzt.

# Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Dabei werden für den Blockinnenbereich zwei unterschiedliche Fälle – mit bzw. ohne Blockrandbebauung entlang der Goethestraße – in den Karten 5 a + b dargestellt. Entsprechend der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bestehenden baulichen Situation sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden und Aussagen zu Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 und (3) der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ist zu erbringen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Resultierende Schalldämmmaß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

### 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 6.1 Pflanzgebot

Die Dachfläche der Sammelgarage ist mit einer Mindestsubstratdicke von 35 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen.

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

#### 7.1 Fund von Kulturdenkmalen

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich 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.

#### 7.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG))

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes Lahr.

Eine max. Bauhöhe wird gem. § 13 LuftVG von 199,6 m ü.N.N. festgesetzt. Nur bei Überschreitung der vorgenannten max. Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg – zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs.2 Satz 4 LuftVG).

## Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis 230 m ü. N.N. (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nacht-kennzeichnung gem. der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

Es wird außerdem 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 Herzzentrums zu rechnen.

#### **8. Hinweise**

##### **8.1 Altstadtsatzung**

Das Altstadtquartier 6 liegt im Geltungsbereich der Altstadtsatzung. Ihre Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen, Werbeanlagen, Antennen, etc. sind somit für das Q 6 verbindlich.

##### **8.2 Geotechnik**

Als Baugrund stehen Schwemmlöss u. ältere Talablagerungen der Schutter an. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder bei Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl u. Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

##### **8.3 Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich die zwei Altstandorte "Siebfabrik Mössner" -Obj. Nr. 00568, und "BP-Tankstelle Liebensteinstraße 2" - Obj. Nr. 02262.

# Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 6, 1. ÄNDERUNG

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Fachtechnische Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altstandort "Siebfabrik Mössner" - Obj. Nr. 00568

Der Altstandort wurde im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" erhoben. Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden.

Der Altstandort wurde im Rahmen einer Vorklassifizierung beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - am 14. November 1990 bewertet und verwaltungsintern auf Beweisniveau BN 0 in "A - Ausscheiden und Archivieren" eingestuft.

Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Altstandort "BP- Tankstelle Liebensteinstraße 2" - Obj. Nr. 02262

Der Altstandort wurde nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Bodenaushub) am 10. Mai 2006 bewertet und verwaltungsintern auf Beweisniveau "BN 5" in "B - Belassen zur Wiedervorlage - Kategorie Entsorgungsrelevanz" eingestuft. Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - im Bodenschuttkataster geführt.

Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen und geplanten Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Entsiegelung, Eingriffe in den Untergrund) über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist.

### 9. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche (GFZ)

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin