

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST in Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004
- 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 29. Oktober 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

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 Bauweise

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



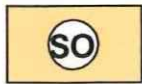
- 1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

- 1.1.1 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 Anlage 1.

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

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen



1.2 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und Dienstleistung, § 11 (3) BauNVO

1.2.1 Im Sondergebiet wird die maximale Verkaufsflächengröße für den Lebensmittelmarkt auf 1.200 m² und für Getränke auf 250 m² festgesetzt.

1.2.2 Die Verkaufsfläche für nicht lebensmittelmarkttypische Non-Food-Sortimente werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für das gesamte Non-Food-Sortiment darf 25 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.

Hinweis: Zur Definition der lebensmittelmarkttypischen bzw. der nicht lebensmittelmarkttypischen Non-Food-Sortimente siehe Anlage 1.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6 Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Im Mischgebiet 1 + 2 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.

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

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

Im Sondergebiet wird die max. Größe der Grundfläche der baulichen Anlage auf 2.200 m² festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

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

GH 183,6
m ü. NN Gebäudehöhe als Höchstmaß

GH 176,4 – 182.4
m ü. NN Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

Im Sondergebiet ist – abweichend von der offenen Bauweise – eine Gebäudelänge größer als 50 m zulässig.

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

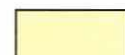
 3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

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.

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

 5.1 öffentliche Verkehrsflächen

 5.2 Straßenbegrenzungslinie

Hinweis: Gehwege und Parkstände sind als Hinweise zu verstehen.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 6.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: ökologische Ausgleichsfläche

Die öffentliche Grünfläche ist im Sinne § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §§ 3a, 68b Wassergesetz (WG) als Gewässerrandstreifen auszubilden.

7. Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

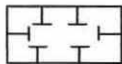


Wasserfläche

Die Schutter (Gewässerbett bis Mittelwasserlinie) wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die Fläche dient der naturnahen Gewässerentwicklung entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes und des Gewässerentwicklungsplanes:

- Regelmäßige Durchführung von Pflege und Entwicklungsmaßnahmen
- Verbesserung des Gewässerzuganges und der Gewässererlebbarkeit.

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



Gewässerrandstreifen § 1a WHG und §§ 3a, 68b WG

Die Flächen entlang der Schutter (oberhalb der Mittelwasserlinie) werden, gem. dem zeichnerischen Teil, als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen der Sicherung von Gewässerrandstreifen sowie der naturnahen Gewässerentwicklung entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes und des Gewässerentwicklungsplanes:

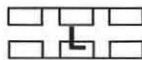
- Abflachung und abwechslungsreiche Ufergestaltung u.a. durch begrünten Steinsatz.
- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens. Pflege extensiv.
- Erneuerung der Ufergehölze durch standortgerechte, heimische Gehölze.
- Regelmäßige Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.
- Verbesserung des Gewässerzuganges und der Gewässererlebbarkeit durch Sitzstufen und Plätze.

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



9.1

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerverwaltung zur Pflege des Gewässerrandstreifens.



9.2

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

10 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 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

Durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, Lüftungseinrichtungen) sind die geplanten Gebäude vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm-Einwirkungen zu schützen, so dass die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden.

Bei den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet sollte überprüft werden, ob die erforderlichen Schalldämmmaße erreicht werden.

Nutzungsart		Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)	
		Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	(WA)	60	45 (40)
Mischgebiet	(MI)	60	50 (45)
Dorfgebiet	(MD)	60	50 (45)
Gewerbegebiet	(GE)	65	55 (50)

Die in Klammern angegebenen Werte gelten für Gewerbelärm.

Im Geltungsbereich werden die Lärmpegelbereiche I bis VI nach DIN 4109 (Tabelle 8) gemäß der Karte und der tabellarischen Auflistung des Lärmgutachtens festgesetzt (siehe Anlage 2).

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

Lärmpegel-Bereich	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
VI	76 - 80	50	45

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan sind Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Im Bereich des Parkplatzes vor dem zukünftigen Einzelhandelmarktes sind pro 6 Stellplätzen je ein Großbaum entsprechend der Liste im Anhang, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Gestaltung des Straßenraumes/Parkplatzflächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan in den gekennzeichneten Bereichen Straßenbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben (Mindestgröße ca. 3,00 m x 2,00 m x 2,00 gem. FLL-Richtlinie) sind gegen ein Überfahren (Bordsteinhöhe mindestens 12 cm) zu sichern und zu begrünen oder mittels einer luft- und wasserdurchlässigen Abdeckplatte zu sichern.

Die zu verwendenden Baum- und Straucharten und –qualitäten sind den unten beigefügten Listen zu entnehmen. Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen einzelner Pflanzgebote sind zulässig soweit diese unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Hinweis: Pflanzenlisten (die Listen sind empfehlend)

Pflanzqualitäten: Hochstämme: STU mind. 18/20cm, mit Ballen
 Sträucher: H: mind. 125-150cm, mit Ballen
 Sträucher für die freiwachsenden Hecken können
 auch als ballenlose Ware gepflanzt werden.

Die Pflanzung von Bäumen ist gem. den FLL- Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2004, durchzuführen.

1. Großbäume- Straßenbäume gem. Galk-Liste 2001

Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitzahorn ‚Cleveland‘
Acer platanoides ‚Olmstedt‘	Spitzahorn ‚Olmstedt‘
Alnus x spaethii	Erle
Platanus acerifolia	Platane
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Vogelbeere
Tilia vulgaris ‚Pallida‘	Kaiserlinde

2. Mittelkronige Straßenbäume gem. Galk-Liste 2001

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Corylus columna	Baumhasel

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Fraxinus excelsior , Westhof's Glorie'	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne
Robinia pseudoaccacia 'Monophylla'	Robinie 'Monophylla'
Tilia cordata ,Greenspire'	Stadt – Linde
Tilia cordata ,Rancho'	Stadt – Linde

3. Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

4.1. Wurzelkletterer

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus ,Engelmannii'	selbstkl. Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'	Jungfernbräute

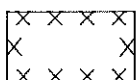
4.2 Ranker

Clematis i. Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

4.3 Schlinger

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Akebia
Aristolochia macrophylla	Preifenwinde
Lonicera caprifolia	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen

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



Die Bereiche der Altstandorte „Thermostaten Grohe“ (Obj.Nr. 00511), „Zeichentechnik Alte Bahnhofstr. 10 – Teil 1 und 3“ (Obj.Nr. 05637 + 05639), „Tankstelle Schmidt & Hartmann“ (Obj.Nr. 02495) und „Nestler Zeichentechnik“ (Obj.Nr. 05019) werden gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Nutzungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die Altstandorte sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Abbruch bzw. Neubebauung gutachterlich zu untersuchen. Dabei festgestellte Kontaminationen des Bodens sind fachgerecht zu behandeln oder zu beseitigen.

Die Erkundungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

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

D

13.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

13.2 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.

14. Hinweise

14.1 Geotechnik

Im Plangebiet stehen – neben lokalen Auffüllungen – junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit an, die örtlich setzungsempfindlich sein können. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine genaueren Angaben vor.

Bei geotechnischen Fragen bei der weiteren Planung, wird ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14.2 Grundwasser

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist auf potenzielle Altlasten zu achten. Außerdem liegen in diesem Gebiet ungeklärte und engräumig wechselnde geologische Verhältnisse vor.

14.3 Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr

Nach § 12 (3) Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die Bezugshöhe zwischen min. 218 u. max. 220 m über NN (Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatz Lahr).

Die Errichtung von Bauwerken, die die Bezugshöhe überschreiten, bedarf vor der Genehmigung der Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde (§ 12 LuftVG). Die Errichtung von Anlagen und Geräten i.S.v. § 15 LuftVG (z.B. Baukräne) bedarf einer luftverkehrsrechtlichen Genehmigung. In beiden Fällen benötigt man eine gutachtliche Stellungnahme des DFS Deutsche Flugsicherung GmbH. Das Merkblatt ist den Bauherren auszuhändigen.

14.4 Bodenschutz/Erdaushub

Aufgrund von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten verfügen die Böden entlang des heutigen und des ehemaligen Schutterverlaufs über erhöhte Bleigehalte. Daher werden für die Verwertung bzw. Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Erdaushubes vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz besondere Auflagen gemacht. Sie werden den Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausgehändigt.

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden und ggfs. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wiederzuverwerten. Gering belasteter Erdaushub (z. B. Materialverfüllung der Bombenrichter) ist gem. LAGA zu beproben und kann bis LAGA Zuordnungswert Z1.2 wieder eingebaut werden.

14.5 Kampfmittelverdachtsflächen

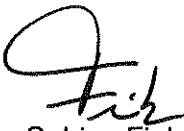
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Grundstück dahingehend zu untersuchen und bei Bedarf der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

14.6 Regenwasserversickerung

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen, sofern die Bodenverhältnisse (Altlasten) dies zulassen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

15. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
Bauweise	


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin