

Bebauungsplan HEXENMATT, 4. Änderung in Reichenbach

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- 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 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. April 2008

0.0 Abgrenzungen



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



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1–5 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.



1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.



1.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Verkaufsstellen vor Ort ansässiger Handwerks- oder Gewerbebetriebe für hier hergestellte Produkte, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind als flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Betriebe zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnung für Betriebsinhaber oder -personal) sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

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

0,4
0,6

Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GRZ von 0,4 bzw. 0,6.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten maximal um 0,1 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,7

Es gilt die im Nutzungsplan jeweils eingetragene GFZ von 0,7 bzw. 1,2.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 (1, 21a) BauNVO i.V. mit § 2 (6) LBO

II

Zwei Vollgeschosse werden als Höchstmaß festgesetzt. Das Kellergeschoss darf teilweise als komplettes Geschoss in Erscheinung treten.

II-III

Zwei bis drei Vollgeschosse werden als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

6,00m

Bei Gebäuden, deren Zahl der Vollgeschosse laut Ziffer 2.3 höchstens II betragen darf, und bei Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

8,00m

Bei Gebäuden mit II-III möglichen Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende öffentliche Straße auf Höhe der Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachhaut.

2.5 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

max. 2
WE

Die Zahl der Wohneinheiten ist je nach Einschrieb als Höchstgrenze pro Wohngebäude festgesetzt.

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

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-O-

Offene Bauweise



Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

■■■■■

Baugrenze

3.3 Stellung der baulichen Anlage gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Angabe der Stellung der Gebäude (Firstrichtung)

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist im rückwärtigen Bereich, d.h. auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, jeweils eine Nebenanlage (z.B. Gerätehütte bzw. Gartenhäuschen mit maximal 20 m³ umbautem Raum oder Schwimmbecken) pro Grundstück zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO



Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren bzw. besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) jedoch nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Haupterschließung des Grundstücks) und rückwärtiger Gebäudeflucht.

Stellplatzanlagen ab einer Größe von vier Einzelstellplätzen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Entlang der Reichenbacher Hauptstraße ist als Unterbrechung der Grünfläche pro Grundstück jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Deren Breite wird auf maximal 5,00 m bei Doppelgaragen/-stellplätzen und maximal 3,00 m bei Einzelgaragen/-stellplätzen festgesetzt.

5 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
-Öffentliche Verkehrsfläche-



5.2 Öffentliche Parkierungsfläche

6 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)

7 Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Die Standorte für Laubbäume im öffentlichen Straßenraum sind den Grundstückszufahrten anzupassen. Das heißt, der in der Planzeichnung dargestellte Standort der zu pflanzenden Gehölze kann geringfügig verschoben werden. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen.

Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang siehe oben) zu pflanzen. Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.



Entlang der nördlichen Grenze des GE und des südlichen MI-Grundstücks ist entsprechend der Planeintragung ein mindestens 3 m tiefer dichter Gehölzstreifen (vor allem Sträucher) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die privaten Grünflächen werden folgende standortheimische Baumarten empfohlen

Liste Große Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Walnuss, Birne (Harmersbacher Williams, Jaköbele, Eier-, Hanauer Gwähr-, Öl-, Thurn-, Wachsbirne), Kirsche (Benjaminler)

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Liste mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel (Christkindler, Dundenheimer Schätzler, Gestriffelter Herrenapfel, Neuneschläfer, Roter Eiserapfel-Nägelapfel, Ulmer Polizeiapfel), Zwetschgen, Mirabellen

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia) schwach giftig!
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Baum- oder buschförmig wachsende Nadelgehölze (Koniferen) dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

7.2 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Absterben ist nach Pflanzliste Ersatz zu schaffen. Gemäß der Richtlinien für Anlagen von Straßen - Landschaftspflegerische Ausführung - (RAS-LP 4) sind erhaltenswerte Bäume während der Bauarbeiten zu schützen (s. DIN 18920). Geländeänderungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Ist der Erhalt eines Baums im Zuge der Bebauung unzumutbar, ist in der folgenden Pflanzperiode eine Nachpflanzung (Stammumfang siehe oben) nach Pflanzliste vorzunehmen.



Die Grünfläche am Ortsrand gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist entsprechend der Planeintragung als ein aus Bäumen und Sträuchern bestehender dichter Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

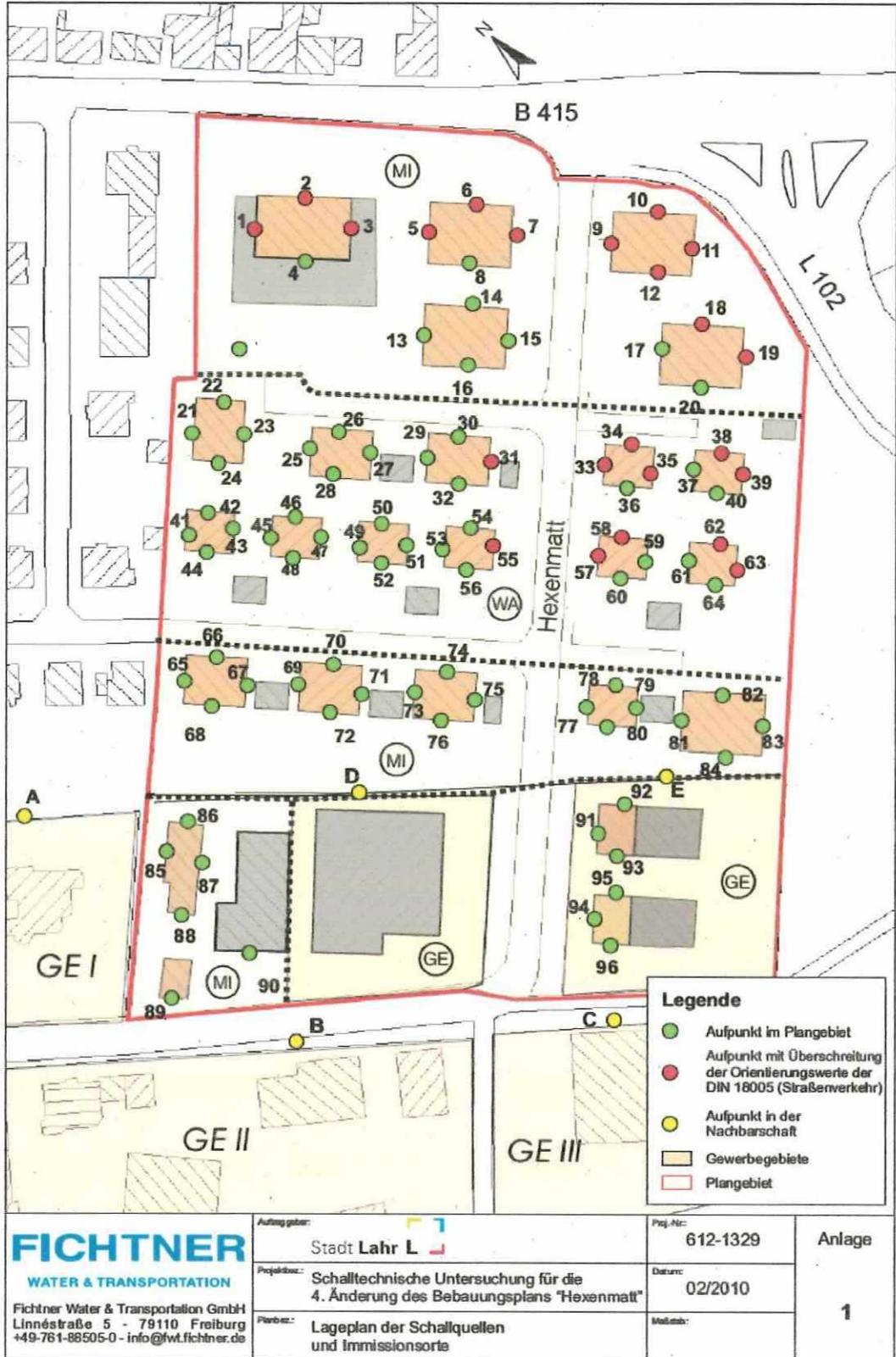
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutz) § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros *Fichtner Water & Transportation* vom Februar 2010 kommt zum Ergebnis, dass an den Aufpunkten an den geplanten Gebäuden entlang der B 415 und der L 102 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten. Die einzelnen Aufpunkte sind dem unten stehenden Lageplan und weiter ausdifferenziert dem Gutachten selbst zu entnehmen. An den betreffenden Gebäuden sind geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen einzusetzen. Dies kann sowohl die Lage der Gebäude, die Grundrissgestaltung (lärmunempfindliche Nutzungen wie Treppenhäuser oder Nebenräume auf der „lauten“ Seite) als auch die Verwendung lärmschützender Außenbauteile beinhalten.

Das notwendige nutzungsabhängige Schalldämmmaß der Außenfläche eines Raumes ergibt sich nach der DIN 4109 direkt aus dem berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel. Für die jeweiligen Aufpunkte im Plangebiet ergeben sich Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Schalldämmmaße, die ebenfalls im Gutachten (Seiten 17-27) aufgeführt sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein detaillierter Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile zu erbringen.



FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg
+49-761-88505-0 - info@fwf.fichtner.de

Auftraggeber:

Stadt Lahr L

Projektbez.: Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplans "Hexenmatt"

Planbez.: Lageplan der Schallquellen und Immissionsorte

Proj.-Nr.: 612-1329

Datum: 02/2010

Maßstab:

Anlage

1

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

Das ehemalige Betriebsgelände wurde altlastentechnisch untersucht und teilweise saniert. Die Bewertung durch das Landratsamt Ortenaukreis als zuständige Fachbehörde ist unter Ziffer 10.2 aufgeführt.

Die Teilflächen „Imprägnierbecken“ (Objekt Nummer 05445-002) und „Heizöltank bei Halle 4“ (Objekt Nummer 05445-003) werden im Nutzungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Nach erfolgreichem Abschluss von Sanierungen bzw. Entsorgungsmaßnahmen wie unter Ziffer 9.2 beschrieben, ist die geplante Nutzung/Bebauung der Flächen möglich.

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

10.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

10.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bewertung des ehemaligen Betriebsgeländes:

Teilfläche „Betriebsareal“; Objekt Nummer 05445-001

Unter dieser Teilfläche werden alle Bereiche zusammengefasst, die entweder nach erfolgter Untersuchung oder nach erfolgtem Aushub keine Gefahr für das bewertungsrelevante Schutzgut Grundwasser (mehr) darstellen. Es sind dies die Zonen:

- 1) Holzimprägnierbecken PAK (SW-Ecke Halle 1)
- 2) Sohle südl. Halle 1
- 3) Drehmaschine 1 (südl. Halle 2)
- 4) Drehmaschine 2 (nördl. Halle 2)
- 5) Abwassergrube
- 7) Halle 1 Kompressor
- 8) Halle 1 Auffüllung überflur
- 9) Halle 1 Holzboden
- 10) Halle 1 Gang
- 11) Halle 1 Restflächen

sowie das übrige Betriebsareal ohne die folgend aufgeführten Bereiche.

Teilfläche „Holzlagerplatz“; Objekt Nummer 05445-004

Der ehemalige Holzlagerplatz im Übergangsbereich zur südöstlich des Betriebsareals angrenzenden Grünfläche zeigt auf Basis der durchgeführten Untersuchungen geringmächtige Auffüllungen mit entsorgungsrelevanten Schadstoffgehalten und/oder gebrochenen Schotteranteilen. Eine Gefahr für das bewertungsrelevante Schutzgut Grundwasser besteht nicht.

Die Teilflächen **Betriebsareal** und **Holzlagerplatz** werden auf Beweisniveau „**BN 3**“ in „**B - Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Entsorgungsrelevanz**“ eingestuft. Dies bedeutet, dass aufgrund der moderaten und nicht flächendeckend vorhandenen Restbelastungen derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Bauvorhaben oder Eingriffe in den Untergrund stellen z.B. eine solche bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Hierbei anfallendes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen bzw. auf dem Baugrundstück schadlos zu verwerten.

Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch sind bislang nicht erfolgt. Diese sind im Rahmen konkreter Baumaßnahmen durchzuführen. Alternativ und vorsorglich können unversiegelte Bereiche durch eine ausreichend mächtige (mindestens 30 cm) unbelastete Bodenschicht überdeckt werden.

Die Teilflächen werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im **Bodenschutzkataster** geführt.

Sollten in der Teilfläche Holzlagerplatz die aufgefüllten bzw. belasteten Bodenbereiche wie vorgesehen vollständig entfernt werden, kann eine Bewertung in „**A – Ausscheiden und Archivieren**“ erfolgen. Die Teilfläche würde dann aus der Altlastenbearbeitung ausscheiden und beim Landratsamt Ortenaukreis entsprechend archiviert werden. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Teilflächen „Imprägnierbecken“ (Objekt Nummer 05445-002) und „Heizöltank bei Halle 4“ (Objekt Nummer 05445-003)

Das ehemalige **Imprägnierbecken** wurde mittels Aushub saniert. Im Ergebnis wird die Teilfläche auf Basis einer Immissions-/Emissionsbetrachtung auf Beweisniveau „**BN 5**“ mit dem Handlungsbedarf „**B – Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung – Kategorie Gefahrenlage hinnehmbar**“ bewertet.

Für den Bereich des ehemaligen **Heizöltanks** wurde auf Basis der durchgeführten Untersuchungen eine Immissions-/Emissionsbetrachtung durchgeführt. Die Kriterien werden dabei auch ohne Sanierung eingehalten, sodass diese Teilfläche auf Beweisniveau „**BN 3**“ ebenfalls mit dem Handlungsbedarf „**B – Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung – Kategorie Gefahrenlage hinnehmbar**“ bewertet werden kann.

Dies bedeutet, dass hier zwar jeweils noch ein Grundwasserschaden vorliegt, dieser jedoch lokal begrenzt ist und nur geringe Schadstofffrachten aufweist und damit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert wird. Diese Einstufung ist damit nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit, es besteht jedoch derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden.

Bauvorhaben oder Eingriffe in den Untergrund stellen z.B. eine solche bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Hierbei anfallendes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen bzw. auf dem Baugrundstück schadlos zu verwerten.

Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch sind bislang nicht erfolgt. Diese sind im Rahmen konkreter Baumaßnahmen durchzuführen. Alternativ und vorsorglich können unversiegelte Bereiche durch eine ausreichend mächtige (mindestens 30 cm) unbelastete Bodenschicht überdeckt werden.

Die Teilflächen werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im **Altlastenkataster** geführt.

Hinweis:

Sollte die Teilfläche Heizöltank wie vorgesehen im Rahmen des Rückbaus der noch vorhandenen Halle 4 saniert werden, kann bei Unterschreitung der entsprechenden Prüfwerte in Sohle und Wand der Baugrube eine Bewertung in „B – Entsorgungsrelevanz“ und damit eine Entfernung der Teilfläche aus dem Altlastenkataster und Erfassung im Bodenschutzkataster erfolgen. Die Sanierungsmaßnahme ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

Die Aushubmaßnahme ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

10.3 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium, Referat 25 Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten.

10.4 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Polizeirecht und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 9,3 km südöstlich des Flugplatzbezugs-punktes Sonderflughafen Lahr in dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Im Bauschutzbereich ist die Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde zu Baumassnahmen mit einer Höhe über 30 m ü. Grund erforderlich. Gleiches gilt für die Errichtung von Baukränen und anderen Luftfahrthindernissen.

Die Nutzer des allgemeinen Wohngebietes sind auf eventuelle Fluglärmimmissionen bei An- und Abflügen von Rettungshubschraubern zum etwa 3,4 km nordwestlich entstehenden Hubschrauberlandeplatz Herzzentrum aufmerksam zu machen.

11 Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ -neigung	Bauweise
Anzahl d. Wohneinheiten	Traufhöhe



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin