

## Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 2. 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 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) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen



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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Industriegebiet mit Einschränkungen gemäß § 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1.1 Im Industriegebiet wird die Nutzung folgendermaßen eingeschränkt:

1. Stoffe der Klassen II, III und IV nach Kap. 3 des Leitfadens SFK/TAA-GS-1 (\*) dürfen nicht eingesetzt oder gelagert werden oder dürfen bei einer chemischen Umsetzung nicht entstehen.
2. Exotherme Reaktionen dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn keine gasförmigen Stoffe eingesetzt werden oder entstehen, deren Kennzeichnungen nach der GHS-Verordnung (\*\*) mit dem Signalwort „Gefahr“ zu versehen wären.

(\*) Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“.

(\*\*) Verordnung (EG) Nr. 1272/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einstufung, Kennzeichnung und Verpackung von Stoffen und Gemischen, zur Änderung und Aufhebung der Richtlinien 67/548/EWG und 1999/45/EG und zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1907/2006.

1.1.2 Im Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO als Ausnahmen zugelassenen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind (einschließlich Werksverkauf), gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

**0,6** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 (2) Nr. 1, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 0,1 bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

**5,5** 2.2 Baumassenzahl gemäß §§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 21 BauNVO

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

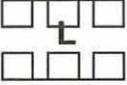
**4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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



öffentliche Verkehrsflächen

- 
- 6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 6.1 Leitungsrecht zugunsten der badenova AG & Co. KG
- Die eingetragenen Flächen sind von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung schwer transportabler Gegenstände freizuhalten. Baumaßnahmen, welche den Betrieb der Leitungen gefährden können sind zu vermeiden. Die freie Zugänglichkeit zu Wartungs- und Kontrollzwecken muss jederzeit gewährleistet sein. Die Grunddienstbarkeiten sind privatrechtlich zu sichern.
- 
- 7. Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- öffentliche Grünfläche
- 
- 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
- 8.1 Erhalt von Bäumen
- Die vier vorhandenen straßenbegleitenden Platanen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 8.2 Pflanzgebot
- Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Erbringt der Bauherr den Nachweis, dass dies die Art und Nutzung des Gebäudes nicht zulässt, dann kann davon befreit werden.
- 9. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB**
- 9.1 Grundwasser
- Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2,5 Meter unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.
- 9.2 Aufschüttungen und Erdaushub
- Aufschüttungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere ist die Verwendung von Bauschutt nicht zulässig, wenn er Holz-, Metall- oder Kunststoffteile enthält oder anderweitig wassergefährdend verunreinigt ist.

### 9.3 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Regierungspräsidium Freiburg ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

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

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Frachtsonderflughafens Lahr.

Gemäß § 13 LuftVG wird eine max. Bauhöhe von 169,6 m über NN festgesetzt. Nur bei Überschreitung dieser maximalen Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg – zivile Luftfahrtbehörde – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 2 Satz 4 LuftVG).

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 200 m über NN (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.

### 9.5 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**10 Nutzungsschablone**

Art d. baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin