

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 36 - Rappentorgasse, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- 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 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2011

0. Abgrenzungen



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

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

- 1.1 Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen allgemein zulässig.
- 1.2 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Kerngebiet die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- 1.3 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Hinweis: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO richtet sich nach dem Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere in der Innenstadt“ sowie der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

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

1,0
0,8

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ.

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

3,0
2,2

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

I, III, IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16, 18 BauNVO

Parallel zum Urteilsplatz, in einer Bautiefe von 14 m, darf die Traufhöhe max. 10m betragen.

Im übrigen Geltungsbereich mit der Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen ist eine Traufhöhe von max. 13 m zulässig.

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

g

Es wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung



-Öffentliche Verkehrsfläche-

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

D

5.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

5.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Archäologische Denkmalpflege:

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

5.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion

Das Plangebiet liegt ca. 4.700 m südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Bauschutzbereich. Ca. 900 m östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums Lahr.

Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

5.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich gem. geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Junger Talfüllung der Schutter über vermutlich tertiären Gesteinen. In der Jungen

Talfüllung können laut Erläuterungen zur Geologischen Karte „Sumpftone“, d.h. organisch geprägte Sedimente, nicht ausgeschlossen werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten sowie einem bauwerksrelevanten Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden. Organisch geprägte Sedimente sind üblicherweise nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

5.5 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.

5.6 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.

6. Nutzungsschablone

| | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | |


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 36 - Rappentorgasse, 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachflächen

Dachflächen in der Nutzungsschablone 1, die frei sind von technischen Anlagen oder die nicht für den Aufenthalt vorgesehen sind, sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Bereich der Nutzungsschablone 1 nur auf der Nordseite der Neubebauung, zum Urteilsplatz hin orientiert, zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen insgesamt eine Größe von 20 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig, elektronische Anzeigen zur Filmbewerbung sind zulässig. Fahnen sind unzulässig.

Für die Bereiche der Nutzungsschablone 2 und 3 gelten die Festsetzungen der Altstadtsatzung in der jeweils gültigen Fassung.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin