

Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 7. ÄNDERUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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



- 0.2 Bestehende Grundstücksgrenze



- 0.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

0,4

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 1, 17 und 19 BauNVO
Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

1,2

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2)
Zur Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO
Zur Zahl der Vollgeschosse siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

III 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

-  3.2 Stellung der baulichen Anlage
Hinsichtlich der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) sind die Einträge in der Planzeichnung maßgebend.

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.

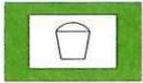
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

-  5.1 Private Verkehrsflächen

-  5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage



6.2. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Eine Spiel- und Aufenthaltszone wird für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren und Erwachsene eingerichtet. Innerhalb dieser Fläche sind Spielbereiche für Kinder zu verteilen, eine strenge Funktionstrennung (Kinder/Erwachsene) findet nicht statt.

7. **Fläche für Versorgungsanlage (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

7.1 Fläche für eine Transformatorenstation



Die Transformatorenstation soll in die geplanten Carports integriert werden und ist durch Rankgewächse oder Spaliere zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

8. **Schutz vor Verkehrslärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall, vom 11. August 2014 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 7.Änderung.

8.1 Gemäß der Untersuchung werden die Lärmpegelbereiche IV bis V und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tabelle 8, festgesetzt. Bei den neu zu erstellenden Gebäuden müssen die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 41 des Gutachtens).

Für schutzbedürftige Räume ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Außenschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden. (diese Forderung beinhaltet einen Schallschutznachweis, der - so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist).

In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, die Fenster zur Lärmquelle (Bahnanlage im Westen) besitzen, sind Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6 (beim Stadtplanungsamt Lahr, Schillerstraße 23, einsehbar) zur Gewährleistung eines notwendigen Mindestluftwechsels zu installieren. Diese haben über Nachtstromöffnungen in den Fenstern und eine Abluftanlage einen nutzerunabhängigen Luftaustausch zu gewährleisten. Wohnungsgrundrisse, deren Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien...) ausschließlich zu der Lärmquelle (Bahnanlage im Westen) orientiert sind, sind nicht zulässig.

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

Um die Reflexionen, die durch die geplante Bebauung an der bestehenden Bebauung im Westen entstehen, zu minimieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen: a) eine starke Gliederung der Westfassade des westlichen Gebäudes, mit unterschiedlich schrägen Kanten und Versätzen. b) der Einsatz von schallabsorbierenden Oberflächen auf der West- und Nordfassade des westlichen Riegels sowie an der Nordfassade des nördlichen Riegels. Die Verkleidung der Fassaden muss hoch absorbierend in Anlehnung an die Regelungen der ZTV-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) ausgeführt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu ein Nachweis zu erbringen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume, westlich und nördlich der beiden Gebäuderiegel, sind als bindend anzupflanzen. Der Standort kann in Abstimmung mit der Stadt Lahr geringfügig verändert werden. Sie dienen als Sichtschutz und dämpfen die Schallreflexion an der geplanten Bebauung. Um diese Wirkung zu erzielen, sind an diesem Standort mittelgroße, hochstämmig Bäume (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Sie sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung so auszusuchen, dass sie die Mindestgröße von 10 m nach höchstens 15 Jahren erreicht haben.

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

9.1 Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung „Im Kleinfeld – Lettlöcher“; Objekt-Nr. 02143.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Grube, die von 1945 bis 1972 mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde. Das Aushubvolumen wird bei einer Fläche von ca. 15.000 m² auf 15.000 m³ bis 30.000 m³ geschätzt.

Im Ergebnis der im Auftrag der Stadt Lahr durchgeführten technischen Untersuchungen wurde die Fläche am 2. November 2004 von der Altlastenbewertungskommission beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweinsniveau „BN 3“ in „Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie: Gefahren hinnehmbar“ eingestuft.

Dies erfolgte insbesondere aufgrund der für den Schadstoff-Parameter PAK festgestellten Verunreinigungen des Untergrundes. Diese sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit jedoch tolerierbar. Es besteht daher aus Sicht der Altlastenbearbeitung kein weiterer Untersuchungs-/Sanierungsbedarf.

Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Entsprechende Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens formuliert.

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

10.1 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

10.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich unzulässig, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Grundwassermessstelle 111/116-0

NW 157,18 m + NN

MW 159,28 m + NN

HW 161,24 m + NN

Für unvermeidbare bauliche Anlagen **unterhalb des mittleren Grundwasserstandes** sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

10.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik

Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grundhorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10.4 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Referat 46 – Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde

Das Baugebiet befindet sich etwa 3.700 m südöstlich des Bezugspunktes des Sonderflughafens Lahr innerhalb dessen Bauschutzbereich. Die Bezugshöhe des Flugplatzes beträgt 511 ft (155,75 m) über NN.

Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin