Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

17. Juli 2009
Az.: Lü

Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 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 24. Dezember 2008
- 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 25. April 2007
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2008

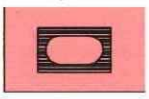
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

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



1.1 Fläche für den Gemeinbedarf, gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen zulässig.

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

0,4 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 0,2 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

(0,9) 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 (2) Nr.2, 17 und 20 (2) BauNVO

Zur GFZ siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V. mit § 2 (6) LBO

III Drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



5.1 Fläche für eine Trafostation

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.2 Erhalt bestehender Bäume



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ist der Erhalt eines Baumes im Zuge der Bebauung unzumutbar, ist in der folgenden Pflanzperiode eine Nachpflanzung entsprechend Ziffer 6.1 vorzunehmen.

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

7.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:
Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/-verdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer....) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:
Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Plangebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

7.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik:
Nach geologischer Karte bilden setzungsempfindliche Auensedimente sowie organischer Sumpfton über Schutterkiesen den oberflächennahen Baugrund. Der Grundwasserflurabstand dürfte bauwerksrelevant sein.
Es wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.3 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das RP Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

7.4 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 199,6 m über NN festgesetzt. Nur bei Überschreitung der vorgenannten 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 230 m über NN (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung 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.

8. Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche (GFZ)
Dachform	

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin