

Prof. Klaus Humpert
Bernd Meier
Manfred Morlock
Volker Rosenstiel

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD

Textteil

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO 96) in der Fassung vom 08.08.1995

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

A.1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

A.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). *SIEHE 1. ÄNDERUNG Z-PLAN!*

A.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nur in den Obergeschossen zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

A.1.4 Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nur im Teilbereich 3 ausnahmsweise zulässig. Im übrigen Geltungsbereich (Teilbereiche 1 und 2) sind Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 4 u. 8 BauNVO).

A.1.5  Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs 1 BauNVO, sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien; Stellplätze innerhalb von Baugrenzen und Baulinien sowie auf ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

A.2.1.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt; es werden keine abweichenden Regelungen getroffen.

A.2.2 Gebäudehöhen (§§ 16, 18 BauNVO)

A.2.2.1 Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Ge-

bäudemitte und der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachhaut.

A.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

A.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

A.4.1 Die nach § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien gelten mit der Maßgabe, daß auf Grundstücken, die durch Baulinien begrenzt sind, Gebäude mit mindestens 1/3 ihrer straßenseitigen Gebäudefront auf der Baulinie zu erstellen sind. Bei Erstellung von mehreren Gebäuden auf einem Grundstück reicht es aus, wenn ein Gebäude diese Voraussetzungen erfüllt.

A.5 Ein und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.5.1 Zur Verringerung versiegelter Flächen und zur Verbesserung des Straßenbildes ist bei Grundstücken bis 3.000 qm nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Außerdem sollen Ein- und Ausfahrten benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grundstücksgrenze gelegt werden, so daß nur eine gemeinsame Überfahrt über den Gehweg erforderlich wird.

A.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.6.1 Die Baugrundstücke, in denen vorhandene Entwässerungsleitungen liegen, werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr belastet.

A.7 Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.7.1 Auf jedem Grundstück innerhalb der Baugrenzen sowie auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Gst) ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm, unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzenliste, anzupflanzen.

Pflanzenliste Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Prunus avium (Süßkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus glabra (Ulme).

A.8 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.8.1 Die im Plan mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen.

- A.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A.9.1 Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdruck-Lampen und Natrium-Dampf-Niederrdruck-Lampen zulässig. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, daß eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.
- B **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO 1996)
- B.1 **Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- B.1.1 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.
- B.2 **Gestaltung unbebauter Flächen, Gemeinschaftsanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- B.2.1 Die nichtüberbauten Flächen (Vorzone) zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Stellplätze, Garagen, Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und müssen Grünflächen oder gärtnerisch angelegt sein (ausgenommen notwendige Zufahrten und Eingänge).
- B.2.2 Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig.
- B.2.3 Die Einfriedigung der Grundstücke ist zum öffentlichen Raum hin auf der Baulinie bzw. Baugrenze vorzunehmen. Für Einfriedigungen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken in Verbindung mit einem Drahtzaun und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- B.2.4 Entlang der Radwege sind Einfriedigungen 1,00 m zurückzusetzen.
- B.3 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- B.3.1 Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Gebäude und solche mit bewegten Werbebildern sind unzulässig.
- B.4 **Freiflächengestaltungsplan**
- B.4.1 Mit dem Bauantrag ist gemäß § 1 Abs. 5 der Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierungen sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- C **Hinweise**
- C.1 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- C.1.1 Zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wird auf den gesonderten Bebauungsplan „Ausgleichsmaßnahmen zum GE Rheinstraße-Nord“ verwiesen.

C.2 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

- C.2.1 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

C.3 Wehrbereichsverwaltung V

- C.3.1 Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebiets sind zu gegebener Zeit - soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 179 m üNN überschritten wird - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz - LuftVG).

Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert, mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans, vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V zu beantragen. Ein entsprechendes Merkblatt wird den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beigelegt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Anmerkung: Es ist beabsichtigt, den ehemaligen Nato-Militärflugplatz, im Rahmen des militärischen Reservestatus, zivil durch einen Verkehrslandeplatz mit Instrumentierung zu nutzen.

C.4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Auszüge aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ Stand Dezember 1992)

C.4.1 Grundwasserschutz

C.4.1.1 Bauen im Grundwasser

- C.4.1.1.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies unumgänglich machen.

In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

C.4.1.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

- C.4.1.2.1 Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Ablaufbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig. Zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Garagen in Straßennähe anordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten,
- nicht gewerblich genutzte Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen zu befestigen,
- Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu sammeln.

Die zur Reduzierung des Versiegelungsgrades dienenden Maßnahmen wirken auch einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses entgegen.

Rechtsgrundlagen: § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG), § 3a Wassergesetz (WG)

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind Versickerungen unter den in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführten Randbedingungen möglich.

Rechtsgrundlagen: §§ 7, 18b WHG, §§ 45a/b/d/e WG.

C.4.2 **Abfallwirtschaft**

C.4.2.1 **Erdaushub**

Der Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Plangebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist bei einer kreiseigenen Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

C.4.2.2 **Auffüllungen**

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden. (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben u.ä.) verwendet werden. Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienrückstände etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- und Entsorgungsanlage abzugeben.

Rechtsgrundlagen: §§ 22, 26 und 34 WHG, §§ 1, 1a, 2, 3, und 4 Abfallgesetz (AbfG), § 1 Landesabfallgesetz (LAbfG), Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung (AbfRestÜberwV), Abfallsatzung des Ortenaukreises

C.4.3 **Bodenschutz und Altlasten**

C.4.3.1 **Umgang mit dem Boden**

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. (§ 4 Abs. 2 BodSchG)

C.4.3.2 Altlasten, Altlastenstandorte, Bodenbelastungen

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen.

Einer Bebauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

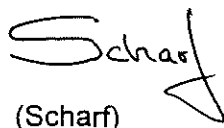
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsimmissionen (z.B. Mineralöle, Teer u.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, §§ 22 - 27 LAbfG.

C.5 Deutsche Bahn AG

- C.5.1 Soweit Gleisanschlußanlagen geändert oder erweitert werden sollen, ist zu beachten, daß diese Planungen dem Eisenbahnbauamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe, Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe zur eisenbahntechnischen Prüfung vorgelegt werden müssen.

Scharf

(Scharf)

Stadt Lahr/Schwarzwald
Stadtplanungsamt