Bebauungsplan „INDUSTRIE- und GEWERBEPARK RAUM LAHR II“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

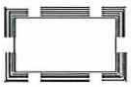
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 15. Juli 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11.Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 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
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 16. April 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB

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



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB (s. Anhang 04)

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

1.1 **Industriegebiete, § 9 BauNVO**

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen

1.2 **Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO**

- 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) und

- Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

sind unzulässig. (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.3 **Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen**
gem. §1 (5) und (9) BauNVO

Nicht zulässig sind die unter lfd. Nr. 1-27, 29-36 (Abstandsklassen I, II und III) der Abstandsliste NRW 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit Flächen für den Verkauf von neuen und gebrauchten Kraftfahrzeugen aller Art (insbesondere PKW, LKW, Busse, Motorräder).

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche sind zulässig.

Hinweis: Zur Definition der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente siehe die unter Nr. 8.7 angefügte Sortimentsliste Einzelhandel. Die Auflistung orientiert sich an dem Gutachten „Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr" der GMA vom 29.09.2008, dessen Grundannahmen weiterhin gelten

1.4 **Gliederung des Industriegebiets GI,**
§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Das Industriegebiet GI wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe in die Teilgebiete GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 gegliedert.

In dem Industriegebiet mit den Teilgebieten GI 1 bis GI 4 ist ein Vorhaben zulässig, wenn dessen von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgestrahlten Schallemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr, Europastraße 1, Sekretariat, 77933 Lahr) einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente (LEK,zus) nach DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen bei Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr, Europastraße 1, Sekretariat, 77933 Lahr)) für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren gemäß Tabelle 2, weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiete	Emissionskontingent (L_{EK}) Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingent (L_{EK}) Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²
GI 1	61	46
GI 2	59	44
GI 3	62	47
GI 4	60	45

Tabelle 1 Emissionskontingent (LEK) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche des Industriegebietes GI (Teilgebiete GI 1 und GI 2) im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO an.

Die Emissionskontingente (LEK) für das Industriegebiet (Teilgebiete GI 1 - GI 4) gemäß Tabelle 1 erhöhen sich für die Immissionsorte in den Richtungssektoren A bis L, mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert (x): 3412982 Hochwert (y): 5360369, um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente (LEK,zus).

Richtungssektor	Anfangswinkel*	Endwinkel*	Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$) in dB(A)	
			Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	28	136	9	9
B	136	147	0	0
C	147	161	5	5
D	161	173	11	11
E	173	231	16	16
F	231	253	12	12
G	253	258	16	16
H	258	292	11	11
I	292	313	7	7
J	313	328	5	5
K	328	346	8	8
L	346	28	12	12

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 2 Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach Nr. 5 DIN 45691:2006-12, wobei in den Gleichungen

(6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil eines Teilgebiets GI 1 bis GI 4 zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) Nr. 5 DIN 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben die Teilgebiete GI 1 bis GI 4 oder Teile der Teilgebiete GI 1 bis GI 4 zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7) Nr. 5 DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissionskontingente der Teilgebiete GI 1 bis GI 4 oder von Teilen der Teilgebiete GI 1 bis GI 4 erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691:2006-12 anderer Teilgebiete GI 1 bis GI 4 ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691:2006-12 öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

1.6 **Bedingtes Baurecht**
§ 9 Abs. 2 BauGB:

Ab dem Zeitpunkt, an dem ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Geltungsbereiche der 1. Änderung und Ergänzung sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLEINFELDELE der Stadt Lahr, Stadtteil Hugsweier, statt der bisher festgesetzten Reinen Wohngebiete nach § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festsetzt, gelten

1. statt der in Tabelle 1, Festsetzung Ziffer 1.2 aufgeführten Emissionskontingente, die in der nachfolgenden Tabelle 3 genannten Emissionskontingente und
2. statt der in Tabelle 2, Festsetzung Ziffer 1.2 aufgeführten Zusatzkontingente für die unterschiedlichen Richtungssektoren, die in der nachfolgenden Tabelle 4 genannten Zusatzkontingente

Teilgebiete	Emissionskontingent (L_{EK}) Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m²	Emissionskontingent (L_{EK}) Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m²
GI 1	66	51
GI 2	64	49
GI 3	67	52
GI 4	65	50

Tabelle 3 Bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB, Emissionskontingent (LEK) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Richtungs-sektor	Anfangswin-kel*	Endwinkel*	Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$) in dB(A)	
			Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	28	136	4	4
B	136	147	0	0
C	147	161	0	0
D	161	173	6	6
E	173	231	11	11
F	231	253	7	7
G	253	258	11	11
H	258	292	6	6
I	292	313	2	2
J	313	328	0	0
K	328	346	3	3
L	346	28	7	7

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden. 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 4 Bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB, Zusatzkontingente (LEK,zus) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

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

0,8 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

9.0 2.2 **Baumassenzahl (BMZ)**
§§ 16, 17 und 21 BauNVO

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

3.1 Bauweise
§ 22 BauNVO

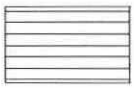
a

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.
Bauliche Anlagen für Schallschutzmaßnahmen sind als Grenzbebauung zulässig.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)



4.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, öffentlich

4.2 Niederschlagwasserableitung

Die auf den Flächen des Industriegebiets (GI1 – GI4) anfallenden Oberflächenwasserabflüsse sind modifiziert zu erfassen und abzuleiten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen

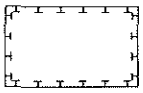
- unbelasteten Oberflächenwasserabflüssen
  (aus Dachflächen und PKW-Abstellplätzen u.ä.)

sowie

- belasteten Oberflächenwasserabflüssen
  (aus Umschlags- und Verkehrsflächen mit LKW- und Staplerverkehr u.ä.)

Die unbelasteten Oberflächenwasserabflüsse sind zu sammeln und in die öffentlichen Grünflächen zur ortsnahen Versickerung einzuleiten.
Die belasteten Oberflächenwasserabflüsse sind zu sammeln und vor der Einleitung in die öffentlichen Grünflächen einer Regenwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Die erforderliche Regenwasserbehandlung ist jeweils auf den einzelnen Erschließungsgrundstücken mit der Grundstücksentwässerung auszubauen und zu betreiben.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



5.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Für alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ist eine detaillierte Ausführungsplanung bzw. Pflege- und Entwicklungsplanung zu erarbeiten. Zur Verdeutlichung der Maßnahmen sind der Begründung Pläne beigefügt (siehe Umweltbericht Kap. 10.3, Karte Nr. 4 im Anhang zum Umweltbericht).

5.1.1 Grünzüge innerhalb des Baugebiets (öffentliche Grünflächen):

In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung sind in den Grünzügen folgende Biotoptypen gem. den Vorgaben in Kap. 5.1 und 10.2 des Umweltberichts und den Darstellungen in Karte 4 „Maßnahmenplan“ des Anhangs zum Umweltbericht zu entwickeln:

In der eigentlichen, tieferliegenden Entwässerungsmulde:	
Biotoptypen. Nr. 13.20 Nr. 33.30 Nr. 33.20 Nr. 35.40	 Tümpel oder Hüle *Flutrasen mit Übergang zur* Nasswiese Hochstaudenflur feuchter Standorte
In den höherliegenden Randbereichen:	
Biotoptypen Nr. 33.40 Nr. 35.40 Nr. 35.60	 *Wirtschaftswiese mittlerer Standorte* Hochstaudenflur Ruderalvegetation
Biotoptypen Nr. 41.10 Nr. 41.20 Nr. 45.20 Nr. 45.20	Feldgehölz Feldhecken (mittlerer Standorte) Einzelbaum, Baumgruppe **-Pflanzgebot-**
Biotoptypen Nr. 23.20	Steinriegel, Steinschüttungen (künstlich geschaffene Ersatzhabitate)

In den öffentlichen Grünflächen ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. In Abstimmung mit der Entwässerungsplanung sowie unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkungen (nach LuftVG) sind die in der Pflanzliste des GOP aufgeführten Arten als Baum- und Strauchgruppen so anzupflanzen, dass die Multifunktionalität der Flächen (*Entwässerung, Versickerung, Lebensraum für Pflanzen und* Tiere, Grünschneise, -verzahnung, Aufenthaltsbereiche) gewährleistet ist. Darin enthalten sind auch Maßnahmen zum Schutz der Fauna (Nisthilfen für Vögel, Erhalten von Käferbäumen, Reptilien- und Amphibienschutz) und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Bo-

dens (Entsiegelung, Oberbodenabdeckung sanierter Altlastenflächen).

5.1.2 **Ausgleichsflächen im Süden und Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**

Die bestehenden Biotoptypen (Baggerseen mit Verlandungsvegetation, Magerweiden und –wiesen, Staudenfluren, Seggenriede, Sukzessionsflächen, Gehölze und Waldflächen u.a.) sind gemäß den Vorgaben in Kap. 10.2 des Umweltberichts „Maßnahmen zur Kompensation" sowie den Darstellungen in Karte 4 „Maßnahmenplan" des Anhangs zum Umweltbericht zu entwickeln. Darin enthalten sind auch Maßnahmen zum Schutz der Fauna (Nisthilfen für Vögel, Erhalten von Käferbäumen, Reptilien- und Amphibienschutz) und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Entsiegelung, Oberbodenabdeckung sanierter Altlastenflächen).

5.2 **Hinweis: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**

E 1 Anpflanzung von Feldhecken (0,27 ha) und Anlage von Magerwiesen (1,27 ha)

E 2 Erhalt / Entwicklung von Wiese und Staudenfluren, Feldhecke, Feldgehölz (1,04 ha)

E 3 Entwicklung vom Magerwiesen, davon 10% Altgrastreifen (2,05 ha)

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung sichergestellt.

5.3 **In den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten:**

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

5.4 **Außenbeleuchtung:**

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und –Niederdrucklampen oder LED Leuchten sind dazu geeignet.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 *Pflanzerhaltung*

Es ist in der Bauphase auf den Schutz von Bäumen zu achten, die innerhalb der Grünzüge bzw. in Randbereichen evtl. doch erhalten werden können

Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden (Vermeidungsmaßnahme).

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit durchzuführen (1. März bis 30. September § 43 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg)

6.2 Anpflanzen von Bäumen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 145 großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen.

6.3 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Industriegebiet

Auf den privaten Baugrundstücken sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:

Pro angefangene 1000 qm	1 groß- bzw. mittelkroniger Laubbaum

Die Laubbäume sind jeweils in der Qualität Hochstamm und mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste im Anhang. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Bleibt auf dem Grundstück ein entsprechender Baum erhalten, entfällt entsprechend das Pflanzgebot.

Baumförmig wachsende Koniferen sind unzulässig.
Das Gebot zur Baumpflanzung auf privaten Grundstücken kann durch folgende Maßnahmen ersetzt werden. Die angegebenen Äquivalentwerte (in qm) ersetzen dabei jeweils eine Baumpflanzung.

Maßnahme	***Äquivalentwert***
Dachbegrünung (extensiv, Mindestschichtdicke 10 cm)	20 qm
Strauchpflanzung (standortgerechte, dauerhafte Pflanzungen mit Arten der Pflanzliste)	40 qm

6.4 Pflanzenauswahl – Empfehlungsliste

Bäume für private Grünflächen
Bei der Pflanzung von Bäumen ist die im Bebauungsplan dargestellte Hindernisfreifläche (Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG) zwingend zu berücksichtigen. Großkronige Bäume mit Wuchshöhen von 30 bis 40 m können bei einer Geländehöhe von ca. 158 m üNN. nur im westlichen Teil des Industrie- und Gewerbegebiets gepflanzt werden (*ab einer Hindernisfreifläche von ca. 190 bzw. 200 m üNN*). In den östlich gelegenen Flächen können nur noch mittelkronige Bäume gepflanzt werden.

Großkronige Hochstämme (StU mind. 16 cm)		max. Wuchshöhe
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	30 – 40 m
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30 – 40 m
Silberweide	Salix alba	25 m
Winterlinde	Tilia cordata	30 m

Mittelkronige Hochstämme oder Heister (Wuchshöhen bis ca. 20 m)
als Heister artenweise in Gruppen zu mind. 3 Stück)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Süßkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde (Selektion)	Tilia cordata „Greenspire"

Hochstammobstbäume / Wildobst

Sträucher für Hecken und Gebüsch (gebietsheimische Gehölze) *

Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
Haselnuss	Corylus avellana	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
Frangula alnus	Faulbaum	giftig
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	giftig
Schlehe	Prunus spinosa	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Wildrose	Rosa arvensis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	giftig

* **Gem. § 40 Absatz 4 BNatSchG darf in der freien Landschaft nur Gehölze von Mutterpflanzen mit gleichem regionalen Herkunftsgebiet (gebietseigene Herkunft) stammen (Vorkommensgebiet 4 Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben, mit Einschränkung auch Vorkommensgebiet 5: Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb**

Hinweise zur Giftigkeit (entnommen aus BRUNS Pflanzen Sortimentskatalog 2010/11) nach:
ROTH/DAUNDERS/KORMANN: Giftpflanzen-Pflanzengifte. Ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg, 1994
FROHNE/PFÄNDER: Giftpflanzen. Wissensch. Verlagsgesellschaft Stuttgart, 1987

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Stellplätze
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplatzflächen für PKW einschließlich der Tragschichten und des Untergrunds sind versickerungsfähig angelegt sein.

7.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) Nr.1 LBO

Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Das Aufstellen oder Anbringen von Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig; es muss aber in jedem Einzelfall von der Fachbehörde geprüft werden, ob von der Anlage keine Gefährdung des Luftverkehrs ausgeht.

7.3 Gestaltung von Freiflächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

7.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3.2 Einfriedigungen

Zulässig sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m. Zaunanlagen in Straßennähe sind zu begrünen (mit Schling- oder Kletterpflanzen, Hecken).

7.3.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang , Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Teil der Baugenehmigung.

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

8.1 Geschützte Biotope
§ 32 NatSchG und §30 BNatSchG

Gemäß Darstellung in Karte 3 (siehe Anhang zum Umweltbericht)

8.2 Fund von Kulturdenkmalen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.3 Bauschutzbereich für Flugverkehr

§ 12 Luftverkehrsgesetz LuftVG

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrsflug- und Sonderflughafens Lahr.
Die Erteilung einer Baugenehmigung bedarf der Zustimmung, des Regierungspräsidiums Freiburgs, Referat 46, als Luftfahrtbehörde

- im Bereich der Sicherheitsflächen gem. § 12 (1) N2. 2 LuftVG

- im Bereich der Sicherheitsflächen gem. 12 (2) LuftVG im Umkreis von 1.5 km um den Flughafenbezugspunkt .

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde verweigert wird. Ist die fachliche Beurteilung innerhalb dieser Frist nicht möglich, kann sie von der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde im Benehmen mit der für die Flugsicherung zuständigen Stelle verlängert werden.

Im Umkreis von 1,5 – 4.0 km um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke die Höhen der Hindernisfreiflächen gem. BMV-Richtlinie in den seitlichen Übergangsflächen überschreiten.
(§12 (3) LuftVG in Verbindung mit § 13 LuftVG).

225mNN Dargestellt sind die Höhen der Hindernisfreiflächen 1:7

Im gesamten Planbereich gilt gem. §12 (3) LuftVG die horizontale Bauhöhenbeschränkung mit + 45 m über dem Flughafenbezugspunkt mit 154.96 m/NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Kränen, Masten u.ä. nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb und Fluglärm 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.

Der Flugbetrieb darf durch Immissionen wie Staub oder Wasserdampf nicht gefährdet werden. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung einzelner Gebäude unter Auflagen erteilt wird.

8.4 Bauen im Grundwasser

§§ 1a, 3, Abs.2, Nr.2. WHG, § 3a WG

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.
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 Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

8.5 Sicherung der Grundwasserneubildung

§ 1a WHG, § 3a Abs. 2 und 3 WG

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

8.6 Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Vornutzung des Flughafenareals sind schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten

im Sinne des § 2 BBodSchG punktuell nicht auszuschließen. Zwischenzeitlich sind alle gefahrverdächtigen Flächen erfasst und die meisten auch - soweit erforderlich – untersucht. Soweit gefahrenverdächtige Flächen noch nicht abschließend untersucht sind oder der Gefahrenverdacht durch Untersuchungen oder Sanierungen noch nicht ausgeräumt werden konnte, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben auf solchen Flächen das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig zu beteiligen.
Darstellung der aktuellen Erkenntnisse siehe Anhang 10 Fachplan Altlasten

8.7 Sortimentliste Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren - Schnittblumen - Apotheker-, Sanitätswaren - Tiernahrung, zoolog. Bedarf - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreib- waren - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) - Schuhe, Lederwaren - Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör - Fotowaren und -geräte - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Haus- und Heimtextilien - Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikinstrumente, Musikalien	- Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware) - Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung - Bettwaren, Matratzen - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen - Pflanzen und Zubehör - Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten - Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör - Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Boote) - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008

9. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
Bauweise	