

## Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 1. Änderung und Erweiterung

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 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, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- 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 (§ 9 (7) BauGB)



0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art sowie mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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



1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)

**0,4**

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

Im MI darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei Überschreitungen der GRZ über das Maximalmaß hinaus sind Dachbegrünungen vorzunehmen. Die vegetationsfähige Substratschicht muss mindestens 10 cm dick sein und einen hohen Anteil an Aktivkohle aufweisen. Pro auszugleichendem Quadratmeter Bodenfläche sind 0,5 m<sup>2</sup> in der genannten Weise zu begrünen.

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

1,2

Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG) (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)

III

Als Höchstmaß

Zur Zahl der VG siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

TH 11,5 m

Traufhöhe in Meter über der vorhandenen Geländeoberfläche als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

g / o

Geschlossene Bauweise / offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

-----

Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

### 4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

---

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den Bauflächen und den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ein- und Ausfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf Stellplatzanlagen sind nur mit maximal 7 m Breite zulässig.

**5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung (Geräuschemissionsprognose) der Ingenieurgesellschaft rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 14. April 2015 (siehe Anlage) zum Neubau eines Lebensmittelmarktes.

Ziel der Untersuchung ist, die Immissionsverträglichkeit des Marktes mit dem (Wohn-)Umfeld zu überprüfen bzw. Lärmschutzmaßnahmen zu definieren, die eine Verträglichkeit sicherstellen.

Um die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, sind die nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten:

- Beschränkung der Warenanlieferung auf den Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr. Eine Anlieferung zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ist nicht immissionsverträglich.
- In die Südfassade der eingehausten Anlieferung ist eine schließbare Toranlage einzubauen, welche bei Ladetätigkeiten zu schließen ist. Die Schalldämmung von üblichen Sektionaltoren beträgt  $R'_{w} = 25$  dB und ist auch hier vorzusehen.
- Das Einkaufswagendepot ist dreiseitig (Nord/West/Ost) einzuhausen. Die Einhausung ist bis zur südlichen Gebäudekante zu verlängern und die Einkaufswagen dürfen erst ab der Mitte in Richtung Norden abgestellt werden. Empfohlen wird eine Einhausung aus einer einfachen Brettschalung (Stülp- oder Deckelschalung), aus einem einfachen Profilblech oder einer verglasten Konstruktion aus Kunststoff- oder Echtglas.
- Der von der Nordfassade und von der Westfassade sowie vom Dach des Technikraumes abgestrahlte Schalleistungspegel ist auf jeweils  $L_w = 60$  dB(A) pro Fassade bzw. Dach zu beschränken.

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



Altstandort „Leichtmetallwarenfabrik Kaiserstr. 89“, Objekt-Nr. 02274: Im Rahmen technischer Untersuchungsmaßnahmen wurden erhöhte LHKW-Gehalte (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Boden, der Bodenluft und im Sicker- / Kontaktgrundwasser festgestellt. Weitergehende Untersuchungen des Grundwassers im Zu- und Abstrom des Geländes haben gezeigt, dass ein Grundwasserschaden zwar vorliegt, dieser aber aufgrund geringer Schadstofffrachten und lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen toleriert werden kann und damit vorbehaltlich der heutigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse wurde die Fläche am 22. Februar 2006 auf Beweisniveau „BN 3“ in „B - Belassen zur Wiedervorlage – Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. Erdarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

7.1 Pflanzgebot für Dächer und Mauern

Flachdächer (0°-5°), die nicht zur Erzeugung von Solarenergie oder als Dachterrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe auch Ziffer 2.1).

Frei stehende Außenwände, die mit über 1 m Höhe in Erscheinung treten, sind dauerhaft zu begrünen. Dies kann durch Rank- bzw. Kletterpflanzen erfolgen oder durch vor die Wand gepflanzte Hecken, Büsche und Sträucher.

7.2 Anpflanzen von Bäumen



Entsprechend der Planeinzeichnung sind Laubbäume geeigneter Art (z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Weiß-Esche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Geringfügige Abweichungen vom vorgegebenen Standort sind zulässig.

Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum in der oben genannten Qualität zu pflanzen.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (hier: Mindestabstände von Bäumen zu den Grundstücksgrenzen) wird hingewiesen.

Baumförmig wachsende Koniferen dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

7.3 Erhaltung von Bäumen



Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

**8. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)**



8.1 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

## 8.2 Fund von Kulturdenkmälern

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) 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 mit einer Verkürzung 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 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeführten Grundstücke befinden sich ca. 4,2 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Lahr und liegen im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet befindet sich inmitten bereits bestehender Gebäude und der bestehende Bebauungsplan ändert sich vor allem aufgrund des beabsichtigten Abrisses eines Penny Marktes und die Neuerrichtung. Die geplante maximale Gebäudehöhe beträgt 11,50 m über Grund.

Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren innerhalb eines Bauschutzbereiches auf 179 m ü. NN. Aus § 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG ergibt sich daraus eine Bezugshöhe von 224 m ü. NN, welche durch die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 190,5 m ü. NN nicht durchdrungen wird.

Es werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben. Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind Sie aufgrund des Anlagenschutzes zur Genehmigung vorzulegen.

Kranstellungen sind gesondert zu beantragen. Aufgrund des Anlagenschutzbereiches müssen alle Kranaufstellungen genehmigt werden gem. § 18 a LuftVG, auch die Kräne unter einer Höhe von 230,00 m ü. NN.

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. Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zu den Landeplätzen von Ortenauklinikum und Herzzentrum zu rechnen.

**9. Hinweise**

9.1 Geotechnik

Mit einem kleinräumig 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

9.2 Oberflächenentwässerung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei der Gestaltung von PKW-Stellplatzflächen sind die entsprechenden Maßgaben der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW zu berücksichtigen.

**10. Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

Stefan Löhr  
Dipl.-Ing.