

Bebauungsplan MOSCHEE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- 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 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

1. Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Moschee mit Kulturzentrum“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebetsraum für maximal 450 Personen,
- Restaurant mit maximal 40 Sitzplätzen im Innen- und maximal 20 im Außenraum,
- ein ca. 205 m² großer Mehrzweckraum mit angeschlossener Küche als Teestube für max. 180 Besucher, Veranstaltungs-, Konferenz- und Seminarraum,
- eine Imam-Wohnung und 2 Gästezimmer
- Räume für Vereins-, Schulungs- und Jugendarbeit, Bibliothek, Verwaltungsarbeit

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlage oder Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

- GR 850 m²**
- 2.1.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche darf eine Grundfläche von maximal 850 m² mit einem Gebäude überbaut werden.
 - 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für die sonstige Freiflächengestaltung (z.B. Vorplatz Haupteingang, Terrasse Restaurant) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. In dieser GRZ von 0,8 ist auch die Grundfläche des Gebäudes enthalten.
 - 2.2 Gebäudehöhe gemäß § 18 (1) BauNVO

GH 17 m Die Gebäudehöhe darf maximal 17 m betragen. Ausnahme: Auf einer Grundfläche von maximal 2,5 m x 2,5 m kann ein Minarett errichtet werden, das maximal 30 m hoch sein darf. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe und die Höhe des Minarettts ist die Fahrbahnoberkante der Vogesenstraße mit 159,9 m üNN.

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

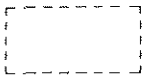
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden.

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

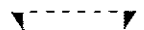


Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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



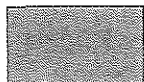
5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Einfahrtbereich

Die Zufahrt zum Grundstück für die Moschee mit Kulturzentrum hat über die beiden Einfahrtbereiche an der Vogesenstraße zu erfolgen.

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



6.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen und entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen 8.1 sowie 8.2 zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

7.1 Mindestens 20 % der Gemeinbedarfsfläche müssen als Grünflächen naturnah angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.

- 7.2 Alle offenen PkV-Stellplätze müssen mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden, z.B. Rasengitter oder Sickerfugenpflaster.
- 7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer bzw. Metallfassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 7.4 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

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



8.1 Pflanzbindung Feldgehölz

Das bestehende Feldgehölz mit einer Fläche von ca. 1.285 m² ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Pflegearbeiten darf der Bestand im Turnus von 7 bis 10 Jahren ausgelichtet und insbesondere standortfremde Bäume entfernt werden, wobei die Ausbreitung der Brombeere insbesondere am südlichen Gehölzrand als Nisthabitat für die Nachtigall zu tolerieren bzw. zu fördern ist. Die gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten sind zu beachten.



8.2 Pflanzgebot Straßenbäume

An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang der Vogesenstraße sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Entwässerungsgrabens in einem Abstand von 1,2 m zur Straße und 8 m untereinander zu pflanzen. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Abweichungen vom eingetragenen Standort sind bis zu 3 m möglich. Beim Ausfall von Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Alle Bäume sind in Baumscheiben/Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Empfohlen wird die Baumart gemäß Nr. 2.1 der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht.

8.3 Bepflanzung der privaten Grundstücksfläche

Die private Grundstücksfläche, abzüglich der Fläche für PKW-Stellplätze, muss mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern begrünt und dauerhaft gepflegt werden. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Je volle 500 m² Grundstücksfläche (ohne Pkw-Stellplätze) sind ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige Bäume und zusätzlich 3 Großsträucher oder 3 Kleinbäume anzupflanzen. Alle Bäume sind in Baumscheiben/Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß Nr. 1.1 bis 1.6 der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht.

8.4 Eingrünung von PKW-Stellplätzen

PKW-Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern und durch Heckenpflanzungen einzugrünen. Je 8 Stellplätze ist ein mittel- oder großkroniger Baum entsprechend der Nummern 1.2 und 1.4 der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht anzupflanzen. Die Baumquartiere im Stellplatzbereich sind nach Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)-Pflanzgrubenbauweise 1 bzw. 2, mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Baums substrat je Baum herzustellen.

Die Hecken sind jeweils an der Stirnseite der Stellplätze unter Verwendung heimischer, standortgerechter Arten entsprechend der Nummer 1.7 der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze entlang des zu erhaltenden Feldgehölzes an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

8.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen entsprechend der Nummer 1.8 der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht zu begrünen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Zuordnungsfestsetzung) § 9 (1a) BauGB

- 9.1 Zum Ausgleich des mit 36.851 Ökopunkten (ÖP) bezifferten Eingriffs in das Schutzgut Boden ist im Stadtwald Lahr am Blinsberg, Distrikt 3, eine Fläche von 12,5 ha gem. den Empfehlungen der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA) zu kalken. Die Maßnahmenfläche ist Bestandteil einer größeren Kalkungsfläche, deren Lage in der Anlage 2 zum Umweltbericht dargestellt ist. Die Kalkung wird mit 0,3 ÖP/m² angerechnet und erzielt somit eine Aufwertung um 37.500 ÖP.
- 9.2 Zum Ausgleich des mit 22.693 Ökopunkten (ÖP) bezifferten Eingriffs in das Schutzgut Biotope wird der im Bebauungsplan SEEPARK erzielte ÖP-Überschuss anteilig zugeordnet. Konkret handelt es sich bei den zugeordneten Ökopunkten um den Gewinn aus der bereits vollzogenen Neuanlage einer Streuobstwiese. Dem Bebauungsplan MOSCHÉE wird ein Flächenanteil von 1746 m² auf den Flurstücken 351, 352/1, 352/2, 353, 378/1 und 379/1 zugeordnet. Die Streuobstwiese wird mit 13 ÖP/m² angerechnet und erzielt somit eine Aufwertung von 22.698 ÖP.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß der vom Büro Heine+Jud, Stuttgart/Freiburg, erstellten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan MOSCHEE sind die Fassaden der Moschee zwischen Lärmpegelbereich IV (schieneabgewandte Ostseite) bis VI (v.a. schienenzugewandte Südost- und Nordostseite) einzuordnen. Am geplanten Gebäude sind deshalb Außenbauteile (Wände, Schallschutzfenster, Brüstungselemente und Lüftungseinrichtungen) vorzusehen, die die jeweiligen erforderlichen und aufeinander abgestimmten Schalldämm-Maße einhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Tabelle 8 – Erforderliche Schalldämm-Maße (Auszug aus der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in Wohnungen	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in Büroräumen
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die durch das Leitungsrecht abgegrenzte Fläche ist von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Eine Überpflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Gewächsen und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**§ 9 (6) BauGB****12.1 Entwässerungssystem**

Die Flächen im Geltungsbereich sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr.

Sämtliche Flächen des Plangebietes sind im Trennsystem zu entsorgen. Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologisch sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten.

Eventuell überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über den die Vogesenstraße begleitenden Graben zum Regenrückhaltebecken zwischen Bahnlinie, B 36, Vogesenstraße und Hochschule für Polizei abgeleitet werden, wobei dieser Graben zum Teil auch als Versickerungs- und Rückhaltegraben fungiert.

Der Grundwasserstand (Mittelwert) im Plangebiet liegt in Anlehnung an die Grundwasser-Messpunkte in der näheren Umgebung (501/ Langenwinkel und 602 / Seepark) bei 157,6 m über NN.

Auf die „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) wird verwiesen.

12.2 Altlasten / Bodenschutz

Im Bereich des Planungsgebietes 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.

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.

12.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) 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.

12.4 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich ca. 3.700 m südlich des Bezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Bauschutzbereich. Die Bezugshöhe des Flugplatzes beträgt 155,75 m über NN.

Die Bauhöhe von Gebäuden oder Anlagen dürfen 30,0 m (bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) nicht überschreiten.

Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m (bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

12.5 Deutsche Bahn AG

Durch die Neuausweisung dürfen gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet werden, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (5. November – 4. Dezember 2008) zu gewähren ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

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

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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, einer Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin