

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 2. Änderung und Erweiterung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 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, 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

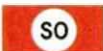
0. Abgrenzungen



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

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet „Gartenmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenmarkt“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Hier sind nur Gartenmärkte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 29 % der als Sondergebiet „Gartenmarkt“ festgesetzten Grundstücksfläche¹ mit folgenden Sortimenten zulässig:

1. Pflanzen und Zubehör (keine Schnittblumen), Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
2. Randsortimente sind zulässig, der Verkaufsflächenanteil für branchentypische zentrenrelevante Randsortimente nach Anlage 1 darf 10 % der Verkaufsfläche² nicht überschreiten. Randsortimente müssen nachweislich im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen und sich diesem deutlich unterordnen.

Im Sondergebiet „Gartenmarkt“ sind Gastronomiebetriebe mit einer Fläche von insgesamt nicht mehr als 2,5 % der Grundstücksfläche³ zulässig. Die Einrichtung von Kinderspielflächen ist zulässig.

¹ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 5.000 m²

² beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 500 m²

³ beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 350 m²

Hinweis Zur Definition der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente siehe Anlage 1. Die Auflistung wurde aus dem Gutachten „Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr“ der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, vom 17.09.2008 entnommen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6 Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ von 0,6. Sie darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,8 Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene GFZ von 1,8.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

12,50 m Bauliche Anlagen dürfen die in der Nutzungsschablone eingetragene Höhe nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

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

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-a- Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

■ ■ ■ ■ ■ Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze und Einfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

 Stellplatzanlagen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.

4.2 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

▲ Es sind nur die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten zulässig.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche dürfen eine Breite von maximal 8,00 m nicht überschreiten.

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

 Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation)

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Stadt Lahr

Der Kanal darf bei entsprechendem statischem Nachweis überbaut werden.
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm anzupflanzen. Dabei ist insbesondere eine verstärkte Eingrünung zum unbebauten Freibereich und zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Die eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 10 m entlang der Straße variabel. Dabei können die für die Stellplätze anzupflanzenden großkronigen Laubbäume angerechnet werden.

Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

7.2 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

Die Entfernung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes bedarf der Genehmigung der Stadt Lahr und einer aus fachlicher Sicht geeigneten Ersatzpflanzung im näheren Umfeld unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

8. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 (1a) BauGB

8.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

8.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

8.2 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. 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.

9. Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen, die als Entwässerungsmulden genutzt werden. Die Niederschlagsabflüsse der Dachflächen und Parkplätze sind über vorgeschaltete Regenwasserzisternen mit Überlauf gemäß § 6 (6) der Abwassersatzung der Stadt Lahr in öffentliche Mulden zu entwässern.

Die Hofflächen und Zufahrten sind über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zu entwässern.

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

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik: Setzungsempfindlicher junger Hochflutlehm, eventuell mit humosen bis torfigen Zwischenlagen unbekannter Mächtigkeit bildet den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen sandige Kiese.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrunds 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 Planung 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.

Grundwasser: Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

Grundwasserstand:

Das in diesem Gebiet anstehende Grundwasser ist bei der Bebauung zu berücksichtigen. Der Grundwasserstand (Mittelwert) im Plangebiet liegt in Anlehnung an den Grundwasser-Messpunkt in der näheren Umgebung (119/ Flugplatz) bei 154,06 m über NN. Der Hochwasserstand liegt bei 155,65 m über NN.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Polizeirecht und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an seiner nördlichen Grenze 2,3 km südlich des Flugplatzbezugspunktes Sonderflughafen Lahr in dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Im Bauschutzbereich werden bei Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhen von 179,96 m über NN (25 m über Flughafenbezugspunkt) keine Einwände erhoben. Sollten zum Aufbau der Anlage Kräne verwendet werden, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Anlage 1

Sortimentsgliederung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren - Schnittblumen - Apotheker-, Sanitätswaren - Tiernahrung, zoologischer Bedarf - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - 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.