

Bebauungsplan KANADARING

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
§ 9 (7) BauGB



- 0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

1.a Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO) unzulässig.

1.b Fläche mit besonderem Nutzungszweck

§ 9 (1) Nr. 9 BauGB



Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Platz-Pavillon“ ist ein Gebäude zulässig, in dem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Die nicht überbaute Fläche ist entsprechend der umgebenden Platzgestaltung herzustellen und öffentlich zugänglich zu halten.

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

0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) um eine zusätzliche GRZ von 0,2 überschritten werden.

Werden Tiefgaragen und damit verbundene Kellerräume gebaut, dann sind die dadurch versiegelten Flächen nicht bei der Ermittlung der Grundflächen zu berücksichtigen. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Kellerräume eine Überdeckung erhalten und gärtnerischen gestaltet werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

GR 2.2 Größe der Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

440 m²

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck darf eine Grundfläche von max. 440 m² überbaut werden.

GFZ 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

1,5

Bei Neubauten in den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Obergrenze der Geschossfläche von 1,2 um 0,3 überschritten werden.

III 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Es gilt die in der Planzeichnung im jeweiligen Baufenster stehende Zahl. Dachgeschosse (+D) dürfen keine Vollgeschosse i.S.d. Landesbauordnung sein.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Balkone und Terrassen können auch über die jeweiligen Baufenster hinaus reichen, sofern sie damit nicht auf öffentliche Flächen zum Liegen kommen bzw. hineinragen.

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

4.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.



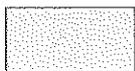
4.2 Abfallsammelstellen

In diesen Bereichen sind vorübergehende, private Abfallsammelstellen einzurichten, die somit eine störungsfreie Abholung ermöglichen.



4.3 Einfahrt Tiefgarage

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



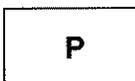
5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche

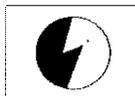


5.3 Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze



5.2 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung private Stellplätze

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



6.1 Trafostation

7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.



Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Gewässer (Schutter)

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

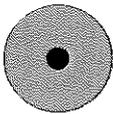


Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

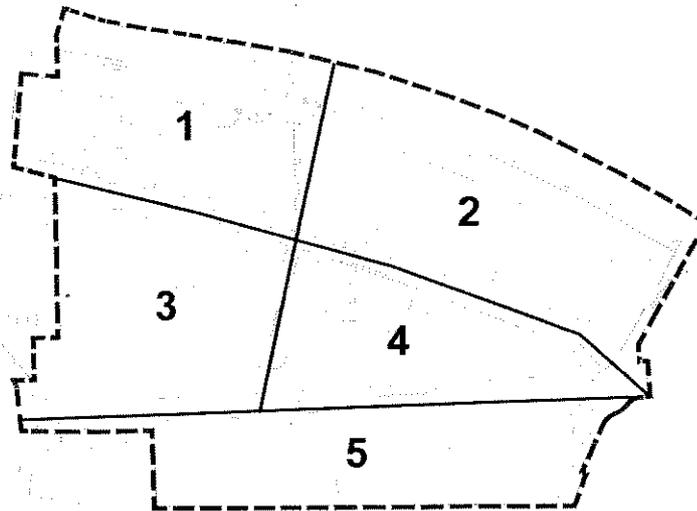
Die durch das Leitungsrecht abgegrenzte Fläche ist von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Eine Überpflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Gewächsen und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zulässig. Die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

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

10.1 Erhalt von Bäumen

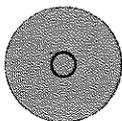


Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesen einzelne Bäume abgängig, müssen diese nicht an der gleichen Stelle, aber innerhalb der jeweiligen fünf Teilflächen ersetzt werden.



10.2 Anpflanzen von Bäumen

10.2.1 Verkehrsflächen



Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinien)) herzustellen.

10.2.2 Private Grundstücksflächen

Die Wohnbauflächen sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Je volle 500 m² Grundstücksfläche muss ein großkroniger Baum bzw. müssen zwei mittelkronige Bäume und zusätzlich 3 Großsträucher oder Kleinbäume angepflanzt werden. Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) zu pflanzen. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Werden Bestandsbäume erhalten, können sie der erforderlichen Anzahl an Bäumen für die jeweilige Teilfläche angerechnet werden.

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

- 11.1 Mindestens 40 % der Wohnbauflächen müssen als Grünflächen naturnah angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.
- 11.2 Alle offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, z.B. Rasengitter oder Sickerfugenpflaster.
- 11.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.
- 11.4 Flachdächer und Dächer von Carports sind mit extensiver Begrünung auszuführen.

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

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Altablagerungen „Schutterverfüllung Altmühlgasse“ - Objektnummer 02125 (Teilbereich) und „Glockengumpen“ - Objektnummer 02150. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für diese beiden Altablagerungen eine Altlastenerkundung im Auftrag der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr durchgeführt.

- 12.1 Altablagerung "Schutterverfüllung Altmühlgasse" - Obj.Nr. 02125 (Teilbereich)

Auf Basis der vorgelegten Unterlagen ist festzustellen, dass ein Grundwasserschaden zwar vorliegt, dieser aber aufgrund geringer Schadstofffrachten und lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen toleriert werden kann und damit vorbehaltlich der vorgesehenen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Dies betrifft den westlichen Teil der betrachteten Auffüllungsbereiche. Der östliche Teil weist auf der Grundlage der durchgeführten (früheren) Untersuchungen nur moderate Schadstoffgehalte im Auffüllungskörper auf.

Aufgrund der festgestellten Untergrundverunreinigungen sind Baumaßnahmen in beiden Bereichen unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.



12.1.2 Die untersuchte westliche Teilfläche (Obj.Nr. 02125-002) wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau "BN 3" in "B - Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar" eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Sie ist entsprechend im Nutzungsplan zu kennzeichnen.

12.1.2. Für die östliche Teilfläche (Obj.Nr. 02125-003) konnte nach Durchführung der Orientierenden Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad des Boden-Grundwasser der Gefahrverdacht gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden. Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls insbesondere auf der Grundlage der o.g. Orientierenden Untersuchung und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Die östliche Teilfläche (Obj.Nr. 02125-003) wird auf Beweisniveau BN 3 in "B = Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium Entsorgungsrelevanz" eingestuft und beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

12.2 Altablagerung "Glockengumpen" - Obj.Nr. 02150

Zur Klärung des Gefahrverdachts wurde für die Altablagerung eine Orientierende Untersuchung in zwei Teilschritten durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in den gutachterlichen Stellungnahmen des Ing.-Büros clayton Umwelt-Consult GmbH vom 21.03.2016 (Projektnummer 23133-4614/3) sowie des Ing. Büros HPC vom 16.09.2016 (Projektnummer 2162855) dokumentiert. Aufgrund der festgestellten Untergrundverunreinigungen sind Baumaßnahmen auch hier unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Für die Altablagerung "Glockengumpen" konnte nach Durchführung der Orientierenden Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad des Boden-Grundwasser der Gefahrverdacht gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ausgeräumt werden. Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls insbesondere auf der Grundlage der o.g. Orientierenden Untersuchung und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Die Altablagerung wird auf Beweisniveau BN 2 in "B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Entsorgungsrelevanz" eingestuft und beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

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

13.1 Archäologische Denkmalpflege

13.1.1 Der westliche Rand des Geltungsbereichs wird z.T. von einem Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) überlagert. Eingriffe in den Untergrund sind in diesen Bereichen möglich, sofern zuvor in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Sondierungsschürfe vorgenommen werden. Sollten dabei Funde zu Tage kommen, sind für die geplante Bebauung oder Bepflanzung Aufschüttungen in ausreichender Höhe vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen eingehende archäologische Erkundungen den Bau- oder Pflanzmaßnahmen vorausgehen.

13.1.2 Sollten im übrigen Teil des Geltungsbereichs bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG 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.

13.2 Entwässerungssystem

Die Flächen im Plangebiet sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr. Die Entwässerung erfolgt bislang im Mischsystem.

Sämtliche Flächen des Plangebietes sind im Hinblick auf den Bestand auf Abänderung zum Trennsystem zu überprüfen. Die Neubauf Flächen entlang der Schutter müssen im Trennsystem entsorgt werden.

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. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Maßgaben in den Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) verwiesen.

Evtl. überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über die Schutter als Vorflut abgeleitet werden.

Höchste und mittlere Grundwasserstände:

Ca. 500 m südlich des Bebauungsplanes KANADARING befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 111/116-0. Für diese Grundwassermessstelle wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum 1970 bis 2015 der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
111/116-0	157,18 (am 16.08.1982)	159,27	161,24 (am 19.05.1970)

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Zur Abschätzung der Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenpläne zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

Aufgrund der wenigen Grundwasserdaten und der unmittelbaren Nähe zur Schutter kann ein Anstieg des Grundwasserspiegels bzw. des Druckwasserspiegels bis in Höhe des Schutterwasserspiegels bei Hochwasserführung (bis in Höhe der Geländeoberfläche im Baufeld) nicht ausgeschlossen werden. (Quelle: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung BV Neubau 3 MFH Kanadaring an der Schutter, von HPC AG Freiburg)

13.3 Deutsche Bahn AG

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 gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

13.4 Bodenschutz

Auflagen und Hinweise zur Verwertung/Beseitigung von Erdaushubmaterial mit bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Bleigehalten aus dem Bebauungsplangebiet „Kanadaring“, Stadt Lahr

Aufgrund von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten verfügen die Böden entlang der 'Schutter' über erhöhte Bleigehalte. Stichpunktartige Bodenuntersuchungen, die vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Herbst 2003 unmittelbar nördlich an Grundstück, Flst.-Nr. 25508, angrenzend durchgeführt wurden, lassen darauf schließen, dass auch in den Bodenflächen des Bebauungsplangebietes "Kanadaring", die unmittelbar an die 'Schutter' angrenzen, erhöhte Bleigehalte vorliegen, die den für Lehm Böden geltenden Vorsorgewert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 70 mg Pb/kg TS Boden überschreiten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Nutzpflanze und Grundwasser:

Nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind schädliche Bodenveränderungen - sowie die davon ausgehenden erheblichen Nachteile etc. - in der Regel immer dann zu besorgen, wenn in Böden bzw. Bodenmaterialien Schadstoffgehalte festgestellt werden, welche die nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV geltenden Vorsorgewerte überschreiten.

Untersuchungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, haben gezeigt, dass von bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Bleigehalten, wie sie im Umfeld des Bebauungsplangebietes "Kanadaring" festgestellt wurden bzw. zu erwarten sind, keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ausgehen.

Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die im Umfeld des Bebauungsplangebietes "Kanadaring" festgestellten erhöhten Bleigehalte keinen der gesetzlich für das Schutzgut Mensch geltenden Prüfwerte überschreiten. Zudem haben Untersuchungen in anderen, höher bleihaltigen Bodenflächen des Gebietes der Stadt Lahr gezeigt, dass das bergbau- und verhüttungsbedingt in die Böden eingetragene Blei potentiell nur in geringem Umfang im menschlichen Magen-Darm-Trakt aufgenommen werden kann. Ein Anbau von Nutzpflanzen ist im Bereich des Bebauungsplangebietes "Kanadaring" nicht möglich bzw. nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen von Nutzpflanzen sind insofern auszuschließen.

Verwertung von überschüssig anfallendem Erdaushub:

Im Hinblick auf die Verwertung von überschüssig anfallendem Erdaushub auf offene, durchwurzelbare Bodenflächen gibt § 12 Abs. 2 BBodSchV vor, dass am Ort des Auf- und Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden darf.

Auf Flächen mit landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen gemäß § 12 Abs. 4 BBodSchV im Hinblick auf künftige unvermeidbare Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstehenden durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV geltenden Vorsorgewerte nicht überschreiten. In Gebieten mit bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden - die auf den Gemarkungen Lahr, Lahr-Reichenbach und Lahr-Kuhbach durchaus vorhanden sind - ist entsprechend § 12 Abs. 10 BBodSchV dagegen eine Verlagerung von bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht bleihaltigem Bodenmaterial innerhalb des Gebietes zulässig, wenn Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoff-

situation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird. Für den im Bebauungsplangebiet "Kanadaring" auf unmittelbar an die 'Schutter' angrenzenden Bodenflächen anfallenden Erdaushub bedeutet dies, dass dieser nur eingeschränkt außerhalb des Bebauungsplangebietes verwertet werden kann.

Für Erdaushub, der neben bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Bleigehalten anderweitige Schadstoffkontaminationen aufweist (Schadensfälle, Altlasten, Altablagerungen etc.) sind gesonderte Auflagen zu beachten.

Auflagen zur Verwertung/Beseitigung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Erdaushubes

1. Der bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 25470/3, 25470/5, 25470/15, 25508 und 25572, überschüssig anfallende Erdaushub, darf aufgrund des generellen Verdachtes auf bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhte Bleigehalte auf Bodenflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Bleigehalte verfügt (Verschlechterungsverbot). Daher ist vor der Durchführung bzw. Erstellung innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanter Baumaßnahmen zu klären, ob der anfallende Erdaushub innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes schadlos verwertet werden kann, bzw. schadlos beseitigt werden muss.
2. Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf der auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 25470/3, 25470/5, 25470/15, 25508 und 25572, anfallender Erdaushub nur im Bebauungsplangebiet selbst verwertet, oder auf der, für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie "Rebio", Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt werden.
3. Die unter Punkt 1. und 2. genannten Auflagen gelten nicht für Erdaushubmaterial, das erhöhte Schadstoffgehalte aufweist, die nicht auf ehemalige Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten zurückzuführen sind (z. B. Kontaminationen mit organischen Schadstoffen aus Altlastenflächen oder Schadensfälle). Für die Verwertung bzw. Entsorgung derartigen Bodenmaterials sind gesonderte Auflagen und Hinweise des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beachten.
4. Eine anderweitige Verwertung bzw. Beseitigung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
5. Wird der auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 25470/3, 25470/5, 25470/15, 25508 und 25572, anfallende Erdaushub auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie "Rebio", Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt, sind nach vollzogener Ablagerung dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Badstraße 20, 77652 Offenburg, durch den verantwortlichen Bauleiter zur Endkontrolle unaufgefordert die entsprechenden Abnahmescheine des Deponiewartes der kreiseigenen Erdaushubdeponie "Rebio" vorzulegen.



- 13.5 Gewässerrandstreifen gemäß Rechtsverordnung der Stadt Lahr vom 14.11.2013 i.V.m. § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Breite des Gewässerrandstreifens beträgt 10 m ab Böschungsoberkante.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,7 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. ca. 3 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsgebiet orientiert sich eng an den bestehenden 3- bzw. 4-geschossigen Gebäuden. Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind sie zur Genehmigung vorzulegen. Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

- 13.7 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 Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

14. Vermerk von Hochwasserrisikogebieten § 9 (6a) BauGB

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

15. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin