

Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST 4. 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. 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 23. Februar 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Oktober 2016

0. Abgrenzungen



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

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO



Im Industriegebiet (GI) sind gemäß §1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsstätten nach dem sogenannten Handwerkerprivileg sofern der Verkauf in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion auf dem Betriebsgrundstück steht und die Verkaufsfläche und der Verkaufsmenge dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet¹ sind.

Im Industriegebiet (GI) sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Industriegebiet (GI) sind gemäß §9 Abs. 1 BauNVO jegliche Arten von Vergnügungsstätten unzulässig.

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.

¹ Zum Begriff "deutlich untergeordnet" siehe die Erläuterungen in der Begründung unter Punkt 3.1

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

5,5

Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene BMZ von 5,5.

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

169,30
m +NN

197,70
m +NN

Bauliche Anlagen dürfen die in der Nutzungsschablone beziehungsweise im zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Bereiche mit abweichender Höhenfestsetzung nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen (absolute Höhe über Normalnull) sind Höchstwerte und beziehen sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut oder technischer Aufbauten wie Kamine, Lüftungen etc.).

Kellergeschosse sind nicht zulässig.

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 Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

4. Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze und Einfahrten

§ 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

4.1 Verkehrsflächen



Es wird eine Verkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 7,50 m am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen 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.

4.3 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 (Kraftwerk / Umspannstation)

**Leitungsrechte**Mischwasserkanal zugunsten der Stadt Lahr

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

Entwässerungsgraben zugunsten der Stadt Lahr

Innerhalb des Leitungsrechtes ist ein Graben (verlegtes Gewässer) anzulegen.

Erdgashochdruckleitung zugunsten bnNetze

Die Erdgashochdruckleitung HGD200 – 16 bar darf auf einer Breite von 3,00 m beidseits der Leitung nicht überbaut werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

Stromleitung zugunsten Netze Mittelbaden

Der Bereich der Zuleitung zur Trafostation darf nicht überbaut werden.

Stromleitung zugunsten Netze BW

Zu den Leiterseilen der 110KV-Überlandleitung ist innerhalb des im zeichnerischen Teil eingetragenen Schutzstreifens mit Personen und Gegenständen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

7. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **§ 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- 7.1 Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- 7.2 Der bestehende Graben ist an die Nordseite des Geländes innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft zu verlegen.
- 7.3 Die Dachflächenwässer sind gedrosselt in den verlegten Graben zu entwässern. Die Verkehrsflächen sind, soweit möglich, breitflächig zu versickern. Werden die Verkehrsflächen zwangsentwässert, sind diese ebenfalls gedrosselt an den verlegten Graben anzuschließen. Der zulässige Abfluss wird auf 15 l/(s * ha) festgesetzt.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB**

- 8.1 Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche sind zu begrünen. Die unter 8.2 genannten Flächen dürfen hierauf angerechnet werden.



- 8.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend markierten Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von 3,00 m Höhe über der Hinterkante der angrenzenden Straßenfläche aufzuschütten. Der Erdwall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der unter Punkt 4.2.1 des Umweltberichtes aufgeführten Pflanzliste wie folgt zu bepflanzen: Im Abstand von ca. 4 m zur nördlich angrenzenden Straße, zur westlich verlaufenden Leitung sowie zur der südlich verlängerten Carl-Benz-Straße ist eine Baumreihe mit mittelkronigen Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander soll 8 - 12 m betragen. Die zwischen den Bäumen und der Grenze des Erdwalls verbleibende Fläche sowie der gesamte östliche Bereich des Erdwalls ist mit Sträuchern in 2 versetzt zueinander angeordneten Reihen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander soll 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Ausfall einzelner Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

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

9.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

9.2 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.

9.2 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 zum Beispiel Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme "Vorderes Krämerstal" der Stadt Lahr (1.915 m² aus der bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme der Stadt Lahr)
- bodenbezogener Ausgleich durch die Kalkung von 112,7 ha versauerter Waldböden

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

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (zum Beispiel 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.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es wird allerdings darauf

hingewiesen, dass in den unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Flächen mittelalterliche und römische Kulturdenkmale verzeichnet sind, so dass bei Erdarbeiten mit einer besonderen Aufmerksamkeit vorzugehen ist.

Grundsätzlich gilt: 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, Referat 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, Landesluftfahrtbehörde / Deutsche Flugsicherung, Langen, Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen

Die maximale Gebäudehöhe von 197,70 m ü. NN. inkl. aller Aufbauten (Blitzableiter, Nachtkennzeichnung etc.) ist im Hinblick auf den IFR-Flurbetrieb am Flughafen Lahr unbedingt einzuhalten.

Für den Bau und Betrieb der Anlage erforderliche Kräne sind gesondert bei der Deutschen Flugsicherung zu beantragen.

12. Nutzungsschablone

| | |
|------------------|----------------------|
| Baugebiet | Maximale Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl | Baumassenzahl |
| Dachneigung | Bauweise |



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin
Stadt Lahr

Elke Köhler
Planerstellerin
RS Ingenieure