

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



- 1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Zur Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

1,2

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
Zur Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

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.

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



- 4.2 Einfahrtsbereiche

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



- 5.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr

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. Die Zugänglichkeit der Leitungen, insbesondere des Schachtes (0106) auf dem Grundstück muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

- 5.2 Leitungsrecht zugunsten E-Werk Mittelbaden

Innerhalb der abgegrenzten Fläche verlaufen elektrische Mittel- und Niederspannungskabel mit Zubehör und Telekommunikationskabel in einer Tiefe von 1,0 m unter der Erdoberfläche. In einem Schutzstreifen von 1,0 m Breite dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt und keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Kabel beeinträchtigen oder gefährden. Aufgrabungen, Anpflanzungen oder andere Einwirkungen im Bereich des

Schutzstreifens sind in angemessener Frist vor deren Beginn der Berechtigten mitzuteilen. Diese legt die zur Vermeidung möglicher Gefahren notwendigen Maßnahmen fest.

6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Private Grünflächen



Die private Grünfläche ist extensiv zu pflegen und mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

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

7.1 Erhalt von Bäumen



Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesen einzelne Bäume abgängig, müssen diese an der gleichen Stelle, mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5 m, ersetzt werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen



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. Abweichungen vom eingetragenen Standort der Bäume sind bis zu 5 m möglich. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Vogesenstraße wird empfohlen, Acer platanoides 'Farlake's Green' (Spitz-Ahorn) oder Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel) zu pflanzen.

7.3 Erhalt und Pflanzung von Hecken

Zur Grundstücksgrenze hin, entlang der Vogesenstraße, ist in einem ein Meter breiten Pflanzstreifen eine Schnitthecke anzulegen und die bestehende zu erhalten. Sie darf eine Maximalhöhe von 2,00 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.

8. Bauliche und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau Teil 1 und Teil 2, 2016 – beim Stadtplanungsamt Lahr einsehbar) auszubilden.

Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 in Verbindung mit den Tab. 9 und 10 der DIN 4109 den im Text gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche IV-VII festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Raumarten	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

*Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Es können im Baugenehmigungsverfahren Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – niedrigere Pegelwerte auftreten und somit geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Insbesondere für Wohnnutzung gilt:

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Lüftungseinrichtungen

Es sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Verkehrslärm-Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.

Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

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

9.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Grundstück dahingehend zu untersuchen und bei Bedarf der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

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

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutz- und Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Lahr.

Nach § 12 (3) Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die Bezugshöhe zwischen min. 218 u. max. 220 m über NN (Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatz Lahr).

Die Errichtung von Bauwerken, die die Bezugshöhe überschreiten, bedarf der Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde (§ 12 LuftVG). Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

9.3 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 gegebenenfalls 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.

9.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Mögliche 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik ergänzt durch geotechnische Untersuchungen, 2010 – beim Stadtplanungsamt Lahr einsehbar) durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

9.6 Grundwasserschutz

Grundwassermessstelle 110/116-6
NW 154,92
MW 156,65
HW 159,33

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist in der Regel so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist 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.
Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

9.7 Altlasten

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.

9.8 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

9.9 Artenschutz - Eidechse

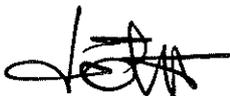
Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen, insbesondere für Eidechsen, um gegebenenfalls Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

10. 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.

11. Nutzungsschablone

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



Stefan Löhr
Dipl.- Ing.