

Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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



0.2 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.



1.2 Mischgebiet, § 6 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO).

2. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Schallschutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Dabei ist der Schallschutz schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume u.Ä.) vorrangig durch eine geeignete Grundrissgestaltung herzustellen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Zum Schlafen geeignete Räume, Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016 – beim Stadtplanungsamt Lahr einsehbar) auszulegen. Sie ergibt sich für Fensterflächen und Fassadenbauteile abhängig vom Fensterflächenanteil und der geplanten Raumnutzung. Die Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1 sind in den Anlagen A 24-26 sowie in der Rasterlärmkarte 5 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

Hinweis: Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als die in der vorliegenden Untersuchung ausgewiesenen Pegel (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke oder aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung oder Errichtung einer vorgelagerten Riegelbebauung etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Schlafräume, Bettenräume und Kinderzimmer in allen Bereichen des Plangebietes mit Beurteilungspegel > 50 dB(A) sind entsprechend Abbildung 5 in Kapitel 7.1 der schalltechnischen Untersuchung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ein ausreichender Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit ist sicherzustellen.

Hinweis: Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden bzw. verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Die Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die Mittelungspegel gemäß DIN 4109 nicht überschritten werden.

Die betroffenen Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) mit Pegelwerten > 62 dB(A) sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasungen an Balkonen, Errichtung von Wintergärten etc. vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen genügt es, mindestens einen der Außenwohnbereiche baulich zu schließen, oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Pegelverteilung „Außenwohnbereiche“ ist in Abbildung 6 in Kapitel 7.1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

In den Bereichen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm sind die Fassaden zukünftiger Neubauten, an welchen sich Schlaf- und Aufenthaltsräume befinden, nach Abbildung 7 in Kapitel 7.2 der schalltechnischen Untersuchung als Festverglasung, unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden, wie z.B. vorgehängte Fassade, geschlossener Laubengang etc.

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

4.1 Fund von Kulturdenkmälern

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Bodenschutz/Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

4.3 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.

4.4 Bauschutzbereich für Flugverkehr §12 Luftverkehrsgesetz LuftVG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes und Sonderflughafens Lahr. Sollten Kräne zum Einsatz kommen, die die Höhe von 30,0 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

4.5 Abfallentsorgung

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 der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

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

4.6 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen des Giesenbachs gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Die Breite des Gewässerrandstreifens des Giesenbachs beträgt 5 m ab Böschungsoberkante. Für den Bereich wird aus ökologischen Gründen eine bienenfreundliche Blütmischung mit sehr später Mahd empfohlen.

4.7 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, Lössführende Fließerde) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Festgesteine des Buntsandsteins zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorheriger Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Eventuell vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Mit Ausnahme der hier abweichend bzw. ergänzend getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Schallschutz gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes AM GIESENBACH.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin