

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung 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 unterschiedlicher Bauweise

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



Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen (Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO) unzulässig.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)

0,6

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 0,2 überschritten werden.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)

1,5

Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG) (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)

III

Zwingend festgesetzt

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

GH 190,0 m

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut bzw. – falls vorhanden – die Oberkante einer Dachrandaufkantung (Attika) oder eines Geländers.

In dem mit 1 gekennzeichneten Teilbereich wird die maximale Gebäudehöhe mit 190 m über NN festgesetzt, im Bereich 2 mit 187,5 m. Die natürliche Geländehöhe bewegt sich zwischen ca. 173 m und 174,5 m über NN.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 5 % der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

g / o

Geschlossene / offene Bauweise

3.2 Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Hinweis: Für nicht überdachte Terrassen gilt diese Größenbegrenzung nicht.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

4. **Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)



Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster und der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Sammlung von Regenwasser.

Nebenanlagen sind nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, d.h. von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Nebenanlage zulässig.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,30 m beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der Wandhöhe der 4 Gebäudeeckpunkte.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

TG/ST

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den als Tiefgaragen oder Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Die maximale Höhe der Tiefgaragendecke wird mit 175,0 m über NN festgesetzt.

4.3 Einfahrtsbereich



Einfahrten in Tiefgaragen sind nur im gekennzeichneten Bereich und bis maximal 5 m Breite zulässig.

5. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

5.1 Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros FICHTNER Water + Transportation GmbH aus Freiburg vom April 2019 (siehe Anlage) für den 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE. Soweit die Festsetzungen unter Ziff. 5 auf Anlagen verweisen, so handelt es sich um die Anlagen zu vorstehendem Gutachten. Die Anlagen werden durch den Verweis ebenfalls zum Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Verkehrslärm - Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straße Geroldsecker Vorstadt und der Willy-Brandt-Straße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) von maximal 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

5.1.2 Verkehrslärm - Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 66 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße anzusetzenden Außenlärmpegel auf der Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind aus Anlage 9.1 bis 9.4 und auf der Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht aus Anlage 9.5 bis 9.8 zu entnehmen. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.3 Verkehrslärm - Belüftung

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) (vgl. Anlage 10.1 bis 10.4) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 5.1.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

5.1.4 Verkehrslärm - Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) (vgl. Anlage 11.1 bis 11.4) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

5.1.5 Verkehrslärm - Nachbarschaft

Zum Schutz der Nachbarschaft vor dem Verkehrslärm der Straße Geroldsecker Vorstadt sind die Fassaden entlang dieser Straße schallabsorbierend auszuführen.

5.2 Gewerbelärm – Schutzbedürftige Räume

In den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms am Tag von mehr als 63 dB(A) und in der Nacht von mehr als 45 dB(A) (vergleiche Anlage 8) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-offenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden ausschließlich aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Baukörper und unter Berücksichtigung der gutachterlich zugrunde gelegten künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Gewerbebetriebe ein Beurteilungspegel von mehr als 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

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

6.1 Pflanzgebote

Flachdächer (0° bis 10°), die nicht zur Erzeugung von Solarenergie genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 10 cm) zu versehen. Bei begehbaren Dächern von Wohngebäuden können maximal 50% der Dachfläche mit Schrittplatten oder Ähnlichem befestigt werden.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratdicke von mindestens 50 cm zu überdecken. Sie und sämtliche sonstige Freiflächen sind durch die Anpflanzung von Rasen sowie geeigneten Sträuchern und Hecken intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind zu befestigende Kita- bzw. Schulhofflächen sowie Spielplätze.

Der von Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifen des Gewerbekanal (Neue Schutter) ist in Abstimmung mit der Stadt Lahr naturnah und standortgerecht dauerhaft zu bepflanzen. Zäune, Mauern oder Ähnliches sind hier nicht zulässig.

Frei stehende Außenwände (z.B. Mauern als Sichtschutz oder Begrenzung) sowie Außenwände von Tiefgaragen, die mit über 1,0 m Höhe in Erscheinung treten, sind dauerhaft zu begrünen. Dies kann durch Rank- bzw. Kletterpflanzen erfolgen oder durch vor die Wand gepflanzte Hecken und Sträucher.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend der Planeinzeichnung sind analog zu den jeweiligen Standortbedingungen großkronige Laubbäume geeigneter Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Geringfügige Abweichungen vom vorgegebenen Standort sind in Abhängigkeit von Fassadengestaltung, Zuwegungen etc. zulässig.

Weitere großkronige Laubbäume sind an beliebigen Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, so dass in der Gesamtsumme mindestens ein großkroniger Laubbaum pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche vorhanden ist.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet verwendet werden.

6.3 Erhaltung von Bäumen

Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben adäquat 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 durch die Stadt Lahr und einer aus fachlicher Sicht geeigneten Ersatzpflanzung im näheren Umfeld.

7. **Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)**

7.1 Fund von Kulturdenkmalen

Die Flurstücke 5901/1 sowie 5901/2 sind Prüffälle zur Kartierung als archäologisches Kulturdenkmal. Direkt südlich an das Plangebiet grenzt das im Mittelalter angelegte archäologische Kulturdenkmal Gewerbekanal.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) 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.

7.2 Bauschutzbereich für Flugverkehr (§ 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz)

Das Teilbebauungsplangebiet befindet sich ca. 5,4 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes und Sonderflughafens Lahr, im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet liegt inmitten bereits bestehender Gebäude.

Durch die Planungen mit maximaler Gebäudehöhe von ca. 16 m über Grund (190 m über NN) werden weder Flugsicherungseinrichtungen gestört noch Hindernisfreiflächen durchdrungen. Aus luftrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Hubschraubersonderlandeplatz des Ortenauklinikums Lahr ca. 380 m nördlich vom Baugebiet befindet und mit an- und abfliegenden Rettungshubschraubern gerechnet werden muss.

Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind uns diese zur Genehmigung vorzulegen. Kranstellungen sind gesondert zu beantragen.

7.3 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des Gewerbekanals umfasst nach § 29 WG im Innenbereich eine Breite von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante. Er wird nachrichtlich übernommen und gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG gekennzeichnet.

8. Hinweise

8.1 Altlasten

Fachtechnische Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis (LRA), Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Zusammenfassung):

Folgende zwei Altstandorte sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Objekt Nummer 00480-002 Altstandort Öl Schmidt Geroldsecker Vorstadt 42-46 – Teilfläche Südost

Hierbei handelt es sich um eine „Restfläche“ des Altstandortes, die noch einen Bereich aufweist, dessen Untergrund mit mäßigen Belastungen an LCKW beaufschlagt ist. Diese führen zwar zu einer schädlichen Gewässerveränderung, die aber aufgrund geringer Schadstoff-Frachten und nur lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert werden kann. Damit besteht hier aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.

Formal wurde die Fläche beim LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im Nachgang einer durchgeführten Bodenluftabsaugung am 05.11.1999 auf dem Beweisniveau "BN 5" in "B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen – Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar" eingestuft.

Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten und dabei insbesondere bei Entsiegelung der Fläche oder bei Eingriffen in den Untergrund ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Im Rahmen von Baumaßnahmen wäre beispielsweise ebenfalls eine gutachterliche Begleitung zu fordern.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

Objekt **Nummer** **02439** **Altstandort** **Maschinenbau**
Langemarckstraße 2a

Im Zuge der Umnutzung des Areals (Neubau ALDI) wurde eine bei Rückbaumaßnahmen festgestellte Untergrundverunreinigung insbesondere an MKW durch Aushub und Ölphasenabschöpfung durch mehrere Sanierungsbrunnen saniert.

Nach Abschluss einer zweijährigen Kontrolle zur Dokumentation des Sanierungserfolgs wurde die Fläche beim LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf dem Beweismiveau "BN 5" in "B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen – Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar" eingestuft. Dies bedeutet, dass hier zwar noch eine schädliche Gewässeränderung durch MKW vorliegt, diese jedoch lokal begrenzt ist und nur geringe Schadstofffrachten aufweist und damit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert wird.

Auch hier gilt, dass bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten und dabei insbesondere bei Entsigelung der Fläche oder bei Eingriffen in den Untergrund über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen wäre beispielsweise eine gutachterliche Begleitung zu fordern.

8.2 Oberflächenentwässerung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei der Gestaltung von PKW-Stellplatzflächen sind die entsprechenden Maßgaben der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW zu berücksichtigen.

8.3 Geotechnik

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichts-/Baugrundgutachten oder ein geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den B-Plan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

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 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. Weiter verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches unter <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Die aktuelle Version des Merkblattes für Planungsträger kann unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrbmerkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

8.4 Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden von der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

8.5 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften lagen werktags (außer samstags) im Flur des Stadtplanungsamtes für die Dauer der Offenlage zwischen Zimmer 1.54 und 1.57, Rathaus 2, Schillerstraße 23, während den Dienststunden öffentlich aus und sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Normen sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE - Planungsrechtliche Festsetzungen

8.6 Abfall

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. Im vorliegenden Fall an der „Geroldsecker Vorstadt“ bzw. „Willy-Brandt-Straße“. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin