

## Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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. 357, 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 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen



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

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)

Die GRZ beträgt 0,4

- 0,9 2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)

Die GFZ beträgt 0,9

III	2.3	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)
		Als Höchstmaß gelten drei Vollgeschosse (III)
THmax 172 m (ü NN)	2.4	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)
		Die Traufhöhe in Metern über Normal Null (ü NN) beträgt als Höchstmaß 172 m (ca. 10 m über Straßenkante). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut. Bei Flachdächern mit einer vertikalen Fortführung der Außenwände (beispielsweise als Absturzsicherung) ist die oberste Höhe des Wandabschlusses maßgebend.
	2.4.1	Oberhalb der Gebäudetraufhöhe sind Dachaufbauten (wie beispielsweise Dachausstiege, Gebäudetechnik etc.) oder jegliche sonstige Gebäudeteile nur bis zu einer maximalen Höhe bis 2,50 m zulässig. Bezugspunkt ist der unterste Berührungspunkt mit der Dachoberfläche.
	2.4.2	Gemäß § 9 (3) BauGB sind aus Gründen des Denkmalschutzes Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) unzulässig.
	<b>3.</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen</b> <b>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>
o	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
		Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
-----		Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)
	<b>4.</b>	<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> <b>in Verbindung mit Flächen für die Abfallentsorgung</b> <b>§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB</b> <b>§ 9 (1) Nr. 14 BauGB</b>
	4.1	Innerhalb der umgrenzten Flächen sind oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten für Kraftwagen und Krafträder sowie Carports zulässig.
		Außerhalb des umgrenzten Bereichs sind diese ausgeschlossen.
		Abstellrichtungen für Fahrräder sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb des umgrenzten Bereichs zulässig.
	<b>5.</b>	<b>Verkehrsfläche</b> <b>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>
	5.1	Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
		Öffentliche Verkehrsfläche

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**6.1 Versickerungsfähige Stellplatzflächen**

Im Bebauungsplangebiet sind die Oberflächen von Stellplätzen für Kraftwagen und Krafträder mit ihren Zufahrten zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig herzustellen.

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

**7.1 Dachbegrünung**

Flachdächer und Überdachungen von Carports sind extensiv oder intensiv durchgängig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden.

Bei einer intensiven Begrünung sind eventuelle unbewachsene Flächen der Substratschicht(en) mit extensiver Begrünung zu ergänzen.

**7.1.1 Alternativnutzung der Dachfläche**

Alternativ oder ergänzend zur Begrünung der Gebäudedachflächen können die Nutzungen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik (explizit Solarthermie und/oder Photovoltaikzellen), sowie sonstige Nutzungsformen, die Natur, Umwelt und Mensch zugutekommen, ausnahmsweise zugelassen werden.

**7.2 Anpflanzen von Bäumen**

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe hat bei Pflanzung mindestens 16-18 cm zu betragen.

**8. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

**§ 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (3) BauGB**

**8.1 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HW) der letzten 15 Jahre sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, sofern gebietsspezifische Erkundungen keine höheren Werte des Grundwasserstandes ergeben. Werden bei Gebietserkundungen höhere Grundwasserstände festgestellt, sind diese maßgebend.**

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Hinweis: Zum Bauen im Grundwasser und zum höchsten Grundwasserstand siehe Abschnitt 10.4 (Hinweise).

8.2 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

8.3 Lärmschutzmaßnahmen sind wie folgt zu treffen:

8.3.1 Orientierung von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss an in Richtung der Bundesstraße 3 orientierten und lärmzugewandten Fassaden in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen (Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume) mit mindestens einem Fenster zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmzugewandt sind dabei für Schlafräume die Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten. Für sonstige Aufenthaltsräume sind die Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 59 dB(A) am Tag als lärmzugewandt einzuordnen. Fassaden mit Lärmbelastungen von 49 dB(A) oder weniger in der Nacht und von 59 dB(A) oder weniger am Tag gelten als lärmabgewandt.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind für sonstige Aufenthaltsräume in den Anlagen 4.9 bis 4.12 und für Schlafräume in den Anlagen 4.13 bis 4.16 im zugehörigen Lärmgutachten des Büros Fichtner Water & Transportation vom April 2018 dargestellt.

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.

8.3.2 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – 2 – Schallschutz im Hochbau (Stand: Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die gemäß DIN 4109 – 1 je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 2 und (3) der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOVVO) ist zu erbringen.

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

Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel im Allgemeinen Wohngebiet bei 65 dB(A) oder weniger liegt.

Die Außenlärmpegel sind für sonstige Aufenthaltsräume in den Anlagen 5.1 bis 5.4 und für Schlafräume in den Anlagen 5.5 bis 5.8 im zugehörigen Lärmgutachten dargestellt.

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

### 8.3.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster an einer gemäß Punkt 8.3.1 als lärmabgewandt definierten Fassade verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Punkt 8.3.2 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.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können den Anlagen 4.13 bis 4.16 im zugehörigen Lärmgutachten entnommen werden.

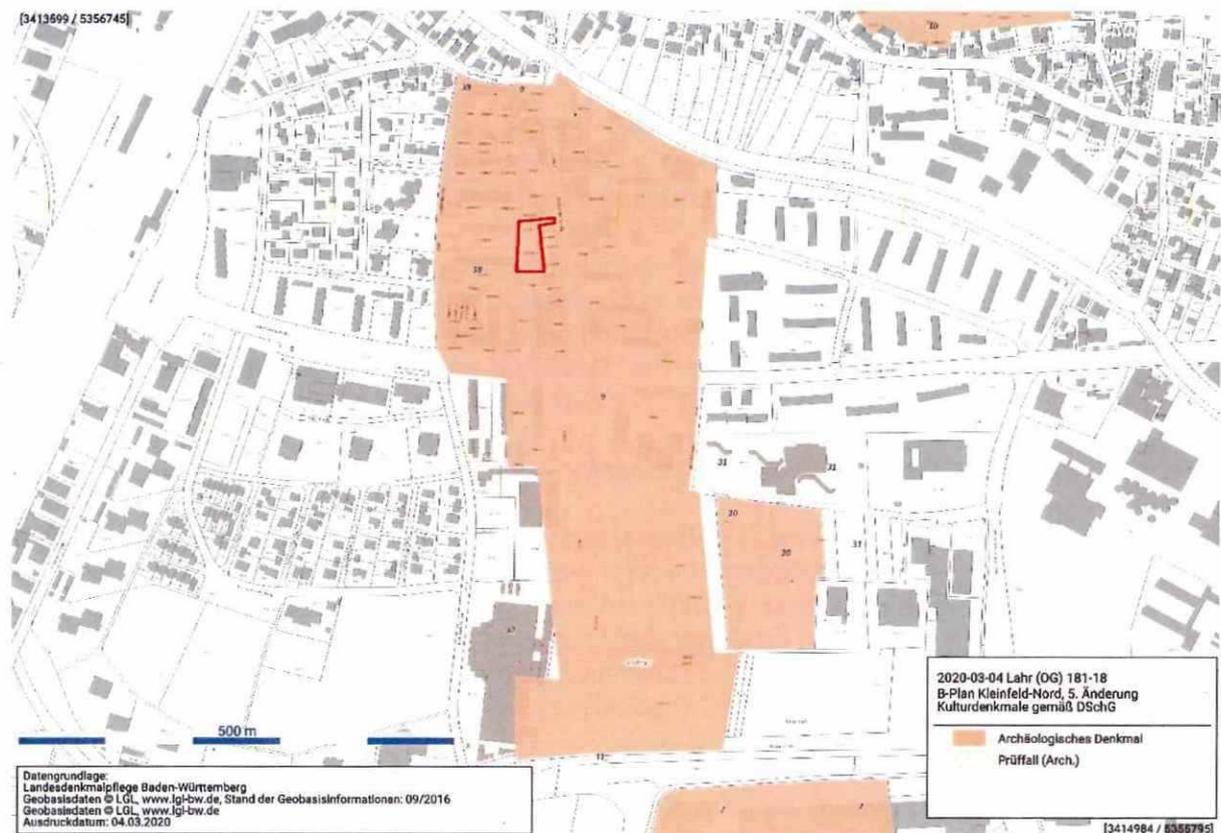
Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

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

### 9.1 Grabungsschutzgebiet Lahr- Mauerfeld, römische Siedlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, liegt größtenteils innerhalb des seit 20.06.1955 nach § 22 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesenen Grabungsschutzgebietes „Lahr-Mauerfeld, römische Siedlung“, Listen-Nr. 9, und teils innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG B-W, ebenfalls „Lahr-Mauerfeld, römische Siedlung“, Listen-Nr. 38, auf der Gemarkung Lahr.

## Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen



Zwischen dem 10.07.2019 und dem 09.04.2020 fand die archäologische Rettungsgrabung 2019-0375 statt, bei der eine Fläche von 964 m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück vollumfänglich ausgegraben und dokumentiert wurde. Diese ausgegrabene Fläche (Lageplan Rettungsgrabung: in Grün) scheidet dadurch aus dem Grabungsschutzgebiet aus.

Alle anderen Flächen sind weiterhin Bestandteil des Grabungsschutzgebietes „Lahr- Mauerfeld, römische Siedlung“. Die Ergebnisse der Ausgrabung 2019-0375 zeigen, dass die auf dem Baugrundstück südlich angrenzende, nicht ausgegrabene Restfläche (Lageplan Rettungsgrabung: in Rot) das **archäologische Kulturdenkmal** unter der absoluten Höhe von **161,40 m ü. NN** in der **östlichen Hälfte** bzw. **161,20 m ü. NN** in der **westlichen Hälfte** birgt.

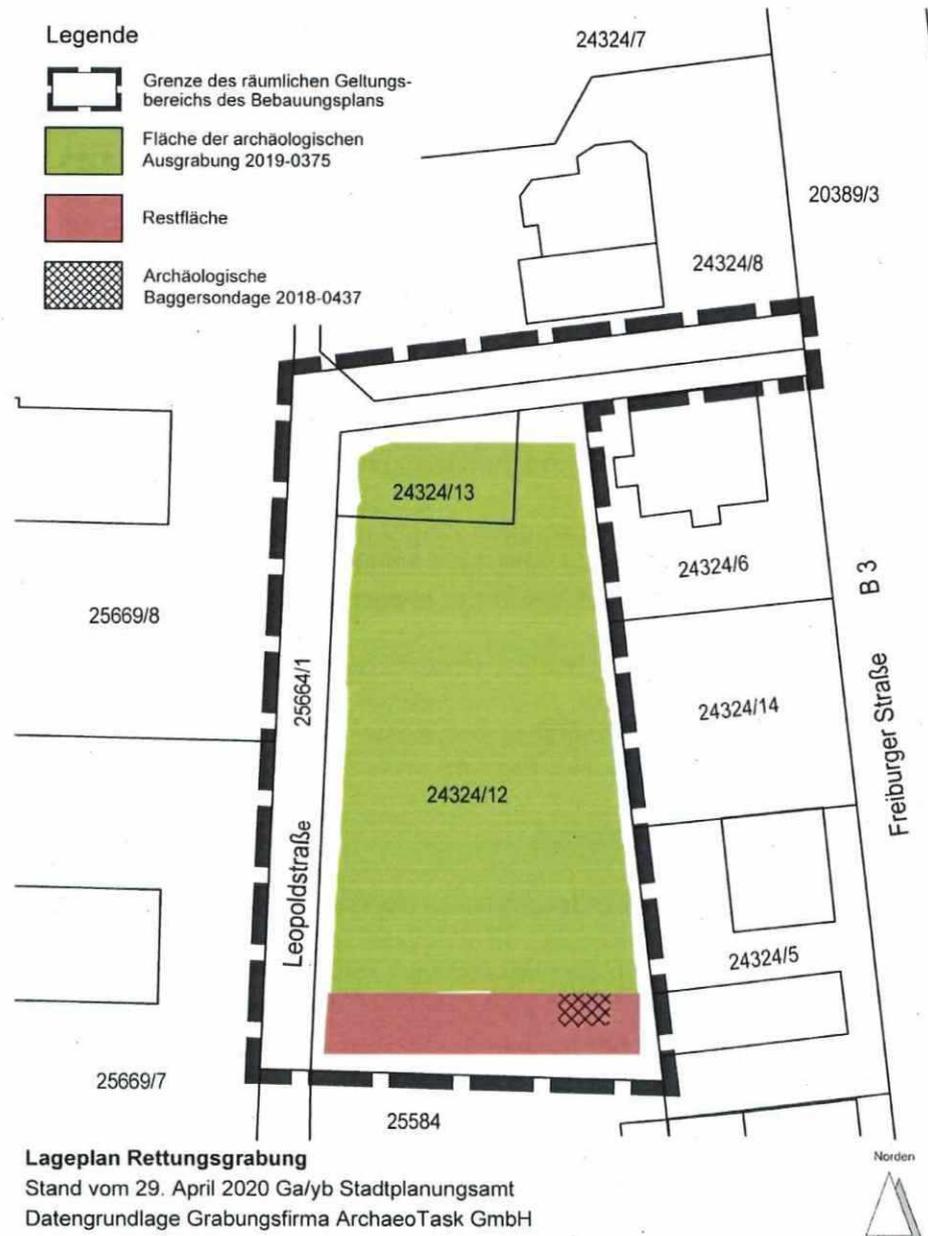
Die archäologischen **Rettungsgrabungen im öffentlichen Verkehrsraum** für die notwendigen Entsorgungskanäle der geplanten Baumaßnahme wurden von der Stadt Lahr in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits festgelegt und werden 2020 durch die Firma ArchaeoTask durchgeführt. Es handelt sich dabei um den Ost-West ausgerichteten Schmutzwasserkanal (auf Fläche gemäß § 22 DSchG B-W) und den Nord-Süd ausgerichteten Regenwasserkanal (auf Fläche gemäß § 2 DSchG B-W).

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. In nach § 22 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesenen Grabungsschutzgebieten dürfen Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zutage gefördert oder gefährdet werden können, nur mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung vorgenommen werden.

## Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Genehmigung erteilt das Landesamt für Denkmalpflege im Benehmen mit der höheren Denkmalschutzbehörde.

Für alle in Zukunft notwendig anfallenden Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, sind außerhalb der im vollen Umfang dokumentierten Grabungsfläche (Lageplan Rettungsgrabung: in Grün) die **Vorgaben aus der Denkmalschutzverordnung** einzuhalten, d.h. es bedarf **im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten** vollumfänglicher **Rettungsgrabungen**.



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

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Anflugsektors ca. 3.400 Meter vom Verkehrslandeplatz Lahr entfernt und berührt dessen Bauschutzbereich. Bei einer Überschreitung der Bauhöhe von 179,60m über NN sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg - zivile Luftfahrt

behörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG).Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Betreiber des Flughafens, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zu den Landeplätzen von Ortenauklinikum und Herzzentrum zu rechnen.

### 9.3 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 der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

#### Abfallwirtschaftssatzung

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

### 9.4 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§9 (6a) BauGB)

Es befinden sich keine Überschwemmungszonen (HQ-10, HQ-50, HQ-100, HQ-Extrem) im Gebiet.

## 10. Hinweise

### 10.1 Anforderungen an den Bau von Photovoltaikanlagen

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall (beispielsweise: Paketschalter) einzusetzen und dauerhaft zu betreiben.

### 10.2 Altlasten / Kampfmittel

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine Kampfmittel vorhanden.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Im Bereich der Erschließungsfläche, auf dem Flurstück Nr. 24324/8, befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit Handlungsbedarf B, Belassen zur Wiedervorlage, Beweinsniveau 2.

Im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsfläche sind Erkundigungen der mit Altlasten belasteten Flächen einzuholen und nach den gegebenen fachtechnischen Anforderungen zu behandeln. 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.

### 10.3 Geotechnik

Im Plangebiet bildet auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten Holozänes Auensediment unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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.

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.

### 10.4 Grundwasserschutz

Der nächste Messort befindet sich ca. 330 Meter vom Plangebiet entfernt in der Alten Rheinstraße.

Die niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände im Änderungsbereich des Bebauungsplanes betragen gemäß der Grundwassermessstelle 110/116-6 GWM 1099A (niedrigster, gemittelter und höchster Wert der letzten 15 Jahre, 2003-2017):

NW 155,45 m ü NN

MW 156,43 m ü NN

HW 158,06 m ü NN

Historischer Höchststand: 159,33 m ü NN (13.01.1936)

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahme genehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Aufgrund der Entfernung des Messortes zum Plangebiet wird empfohlen, vor der Bauausführung hinreichende Erkundungen zu den lokalen Grundwasserständen durchzuführen.

10.5 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

10.6 Entwässerungssystem

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

11. **Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin