

Bebauungsplan GARTENHÖFE

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 Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Werden Tiefgaragen und damit verbundene Kellerräume gebaut, dann sind die dadurch versiegelten Flächen nicht bei der Ermittlung der Grundflächen zu berücksichtigen. Voraussetzung dafür ist, dass die Tiefgaragen sowie die Kellerräume eine Überdeckung erhalten und gärtnerisch gestaltet werden.

1,2

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

III

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt. Es gilt die im Nutzungsplan im jeweiligen Baufenster stehende Zahl.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

GH

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist den Baufenstern in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalnull (m ü. NN) der Hofffläche.

Untergeordnete Bauteile für Technik und solare Energiegewinnung dürfen die Gebäude maximal um 1,0 m in der Höhe überragen.

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

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

3.1.1 Offene Bauweise

O

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.2.1 Baugrenze

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden.

Balkone und Terrassen sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern deren die jeweilige Baugrenze überschreitende Fläche bezogen auf das jeweilige Geschoss insgesamt nicht mehr als 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche beträgt.

Sonstige Gebäudeteile wie z. B. unterirdische Treppenabgänge oder Vordächer sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die jeweilige Baugrenze um nicht mehr als 2 Meter in der Tiefe und auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 Metern überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB



4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO



Stellplätze (ST), Tiefgaragen (TG) und sonstige Nebenanlagen (NA) sind nur innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die jeweilige Zweckbestimmung ist im Nutzungsplan des Bebauungsplans eingetragen.



4.2 Einfahrtsbereiche Tiefgarage

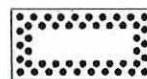
Es sind nur die im Nutzungsplan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten bis zu einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB



5.1 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

6. Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) Nr. 5 BauGB



6.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen

7. Geförderter Wohnungsbau § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB

7.1 Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude / Wohnungen zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insofern müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

8.	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
-----------	------------------------	-----------------------------



8.1 Öffentliche Verkehrsfläche



8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz

9.	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
-----------	--------------------	-----------------------------



9.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Generationenspielen

10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
------------	---	-----------------------------

10.1 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit einer nach unten gerichteten und abgeschirmten Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

10.2 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

Die Oberflächen von Stellplätzen für Kraftwagen und Krafträder mit ihren Zufahrten zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig zu gestalten.

11.	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
------------	--	-----------------------------

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft GERLINGER + MERKLE aus Schorndorf vom 16. Mai 2022 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan GARTENHÖFE.

11.1 Verkehrslärm – Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Flugplatzstraße und der Straße Don Bosco wird für die im Nutzungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen 1 - 5, an denen der zulässige Immissionsrichtwert nach der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet WA von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten wird, passiver Lärmschutz festgesetzt.

Als Schallschutz-Maßnahmen sind geeignete Grundrisse auszuführen, bei denen die schutzbedürftigen Wohnbereiche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Seite ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Anordnung der Lage an der lärmabgewandten Seite oder/und den Bau verglaster Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen kann ein ausreichender Schallschutz erreicht werden.

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

Ein aktiver Lärmschutz, zum Beispiel in Form einer Lärmschutzwand, wird aufgrund der notwendigen Dimensionierung und der städtebaulichen Gegebenheiten nicht in Betracht gezogen.

11.2 Verkehrslärm – Außenbauteile

Die straßen- und bahnzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßen- und Bahnachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Technischen Baubestimmungen des Landes Baden-Württemberg baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren. Als Grundlage der Berechnung dienen die für das Plangebiet berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel.

Der wesentliche Teil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich LPB II nach DIN 4109. Die im Nutzungsplan entsprechend gekennzeichneten Fläche 5 befindet sich im Bereich des Lärmpegelbereichs LPB III und die Flächen 1 und 4 im LPB IV.

11.3 Gewerbelärm

Hinweis: Es liegen keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet WA nach TA-Lärm vor, daher sind weder aktive noch passive Maßnahmen zum Schallschutz vor Gewerbelärm zu treffen.

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



12.1 Erhalt von Bäumen

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



12.2 Anpflanzen von Bäumen

Hier sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.3 Pflanzgebot

Im Allgemeinen Wohngebiet sind heimische bzw. standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

Je volle 1.000 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum und drei mittelgroße Sträucher zu pflanzen.

12.4 Bepflanzung von oberirdischen Stellplatzflächen

Je 5 Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum, der Stellplatzfläche zugeordnet, zu pflanzen.

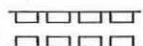
Ausnahme: Entstehen größere zusammenhängende Stellplatzflächen, die mit Anlagen für eine Solarnutzung überdacht werden, dann reduziert sich die Verpflichtung auf die Hälfte. Dies bedeutet, dass dann pro 10 Stellplätzen im größeren Umfeld der Stellplatzfläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

12.5 Dachbegrünung

Flache bzw. flachgeneigte Dächer sind auf der gesamten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei der Herstellung und Unterhaltung der Dachbegrünungsmaßnahmen dürfen nur Materialien Verwendung finden, von denen keine nachteiligen Auswirkungen (Schadstoffaustrag als Eluat) auf Gewässer ausgehen können.

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



13.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahr

Leitungsrecht zugunsten der Versorgung mit Strom, Beleuchtung, Telekommunikation und Trinkwasser (aktuell: Überlandwerk Mittelbaden, Telekom bnNETZE). Die durch das Leitungsrecht abgegrenzte Fläche (beidseitig 1 m Abstand zu den Leitungen) ist von Bebauung freizuhalten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser

Leitungen gefährden können. Die Zugänglichkeit der Leitungen auf dem Grundstück muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

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

14.1 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.

14.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung durch das Landschaftsbüro Kunz GallaPlan, Todtnauberg, für die Artengruppen der Reptilien und Vögel stellt notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar. Für Fledermäuse sind im Gutachten des Büros Stauss & Turni, Tübingen, Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Die beiden Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans GARTENHÖFE.

Nachgewiesen wurden Mauereidechsen, für die ein Maßnahmenkonzept umgesetzt wird. Eine qualifizierte Umweltbegleitung ist erforderlich. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen betreffen die Herstellung einer temporären Ausgleichsfläche auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 26627/2 beim Vereinsheim sowie die Herstellung eines Ersatzhabitats auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 26817, nördlich des Fußballplatzes.

Im Gebiet sind Vorkommen der Mehlschwalbe und des Haussperlings nachgewiesen. Zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sind Rodungen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden, mit samt der Mehlschwalben- und Haussperlingsnester, außerhalb der Brutperiode vorzunehmen. Die Rodungs- und Abbruchmaßnahmen dürfen von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind das Aufstellen von zwei Schwalbenhäusern sowie eines Sperlinghauses.

Das nachgewiesene Artenspektrum der Fledermäuse im Gebiet wurde im mittleren Bereich eingestuft. Um die Tötung oder Verletzung von Fledermäusen zu vermeiden, müssen im Zuge der Baufeldfreimachung Abrissarbeiten im Hinblick auf Sommerquartiere in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

14.3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament 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 Grundwasserstands 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.

Für die im Westen geplanten öffentlichen und privaten Regenwassermulden ist vorab durch eine Beprobung und Analyse nach Verwaltungsvorschrift Boden nachzuweisen, dass keine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu erwarten ist. Alternativ bzw. bei Nachweis einer Bodenbelastung, sind die Regenwasser-Mulden abzudichten, z.B. mit einem Lehmschlag.

14.4 Entwässerungssystem

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils 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.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlüsse an die geplanten Schmutzwasserkanäle in den Erschließungsstraßen angeschlossen und über die Flugplatzstraße und ein dort befindliches erforderliches Schmutzwasserhebwerk an den Schmutzwassersammler in der Flugplatzstraße angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

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. Eine komplette Versickerung des RW auf den Privatgrundstücken wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds jedoch nicht möglich sein, sondern lediglich eine Versickerung von Niederschlagswasser von Teilflächen (Stellplätze, Zufahrt mit durchlässigem Pflaster).

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.

Das Regenwasser des Baugebiets wird über zwei verschiedene Wege abgeleitet. Die Verkehrsanlagenplanung hat die entsprechenden Höhenverhältnissen geschaffen, so dass das Baugebiet insgesamt über die drei Einzugsgebiete Graben West, Schutter Nord und Schutter Süd entwässern kann.

Für das Einzugsgebiet Graben West wird das Regenwasser über einen Regenwasserkanal in der Amelia-Earhart-Straße in den namenlosen Graben (öffentlicher offener RW-Kanal) im Nordwesten des Projektgebiets geleitet. Vor Einleitung in den Kanal, und somit vor Einleitung in den Graben, ist eine Rückhaltung erforderlich.

Für die 2 privaten Gebäude im Westen (Amelia-Earhart-Straße) werden Retentionsdächer (Drosselabflussspende 10 l/s*ha Dachfläche, Wiederkehrzeit von $T_n = 5a$) vorgeschrieben.

Für das Regenwasser von den privaten Verkehrsanlagen (Stellplätze und Fahrgassen) wird ebenfalls eine private Rückhaltung vor Einleitung in den RW-Kanal gefordert. Für das Regenwasser von den öffentlichen Flächen im Nordwesten (Stellplätze einschließlich Fahrgasse, Vereinsheim, Spielplatz sowie die parallel dazu verlaufende Amelia-Earhart-Straße) wird ebenfalls eine Rückhaltung gefordert. Diese Anlagen sind öffentlich. Die Rückhaltung kann über Rasenmulden erfolgen, die über eine Drainageleitung an den Regenwasserkanal in der Amelia-Earhart-Straße angeschlossen werden. Alternative Rückhaltemaßnahmen sind erlaubt.

Die Drosselabflussspende für das Regenwasser von den oben genannten Flächen der Verkehrsanlagen wird zu 20 l/s*ha abflusswirksame Fläche A_u festgelegt. Die Wiederkehrzeit für die Bemessung beträgt $T_n = 5a$.

Die beiden Einzugsgebiete Schutter Nord und Süd entwässern über Regenwasserkanäle über zwei Einleitstellen in die Schutter. Für diese Einleitungen wird, mit Ausnahme der vorgeschriebenen Maßnahmen Gründächer und wasserdurchlässige Beläge, keine Rückhaltung und keine Regenwasserbehandlung gefordert.

Die Entwässerungsanlagen sind so zu messen und die Freiflächenplanung einzubinden, dass eine ausreichende Überflutungssicherheit gewährleistet werden kann.

14.5 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

14.6 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige

Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Bei der Bereitstellung könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor / an deren Grundstücken die Abfallbehälter zur Abholung bereitgestellt und entleert werden.

14.7 Unterrichtung der Fachbehörde

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.

14.8 Kampfmittel

Es ist damit zu rechnen, dass im Großteil des Plangebietes noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg entdeckt werden. Eine Baugrubenaushubüberwachung ist durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz (Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe-SprengG) vorzusehen, um ein frühzeitiges Erkennen von Sprengbomben zu ermöglichen.

Nach getätigtem Aushub sollten - falls möglich - die Aushubsohlen mit geophysikalischen Messmethoden überprüft werden. Sollte der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Polizeidienststelle, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg und das Rechtsamt, Abteilung Bauordnung der Stadt Lahr zu informieren.

(siehe Leitfaden für Baustellenpersonal des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg)

14.9 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14.10 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (s. Entwässerungssystem). Im Baugebiet werden Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Beleuchtung und Glasfaser verlegt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets, in der Amelia-Earhart-Straße, befindet sich eine Erdgas-Hochdruckleitung der bnNETZE GmbH. Diese Leitung darf durch den Bau nicht gestört oder gefährdet werden. Arbeiten im Nahbereich dieser Leitung sind frühzeitig mit dem Netzmeister abzustimmen.

Die bestehenden Wasserleitungen müssen so lange in Betrieb bleiben, bis die an Ihnen angeschlossenen Hausanschlüsse abgetrennt werden können. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) 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 seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschluss- übergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

14.11 Bahnanlagen

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

14.12 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52, Rathaus 2, Schillerstraße 23, werktags (außer samstags) einsehbar.

14.13 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, -neigung	Bauweise



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin