

Bebauungsplan KANADARING, in Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

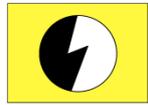
0. Abgrenzungen	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
1.a Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO) unzulässig.
1.b Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 (1) Nr. 9 BauGB	
	Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Platz-Pavillon“ ist ein Gebäude, in dem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Die nicht überbaute Fläche ist entsprechend der umgebenden Platzgestaltung herzustellen und öffentlich zugänglich zu halten.

		2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um eine zusätzliche GRZ von 0,2 überschritten werden.	
GR 440 m²	2.2	Größe der Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck darf eine Grundfläche von max. 440 m ² überbaut werden.	
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. Dachgeschosse (+D) dürfen keine Vollgeschosse i.S.d. Landesbauordnung sein.	
		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 hinaus reichen, 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, Carports, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.	
	4.2	 Einfahrt Tiefgarage	
		5. Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	5.1	 Öffentliche Verkehrsfläche	
	5.2	 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche	



5.3 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung private Stellplätze

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



6.1 Trafostation

7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.



Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Gewässer (Schutter)

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

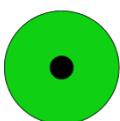


Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

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. Eine Überpflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Gewächsen und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

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

10.1 Erhalt von Bäumen



Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesen einzelne Bäume abgängig, müssen diese nicht an der gleichen Stelle, aber innerhalb der jeweiligen Teilfläche ersetzt werden.

10.2 Anpflanzen von Bäumen



10.2.1 Verkehrsflächen

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.

10.2.2 Private Grundstücksflächen

Die Wohnbauflächen sind mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Je volle 500 m² Grundstücksfläche muss ein großkroniger Baum bzw. müssen zwei mittelkronige Bäume und zusätzlich 3 Großsträucher oder Kleinbäume angepflanzt werden. Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) zu pflanzen. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Werden Bestandsbäume erhalten, können sie der erforderlichen Anzahl an Bäumen für die jeweilige Teilfläche angerechnet werden.

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

11.1 Mindestens 40 % der Wohnbauflächen müssen als Grünflächen naturnah angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.

11.2 Alle offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, z.B. Rasengitter oder Sickerfugenpflaster.

11.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

11.4 Flachdächer und Dächer von Carports sind mit extensiver Begrünung auszuführen.

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

12.1 Archäologische Denkmalpflege

12.1.1 Der westliche Rand des Geltungsbereichs wird z.T. von einem Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) überlagert. Eingriffe in den Untergrund sind in diesen Bereichen möglich, sofern zuvor in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Sondierungsschürfe vorgenommen werden. Sollten dabei Funde zu Tage kommen, sind für die geplante Bebauung oder Bepflanzung Aufschüttungen in ausreichender Höhe vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen eingehende archäologische Erkundungen den Bau- oder Pflanzmaßnahmen vorausgehen.

12.1.2 Sollten im übrigen Teil des Geltungsbereichs bei der Durchführung von Maßnahmen 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

12.2 Entwässerungssystem

Die Flächen im Plangebiet sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr. Die Entwässerung erfolgt bislang im Mischsystem. Sämtliche Flächen des Plangebietes sind im Hinblick auf den Bestand auf Abänderung zum Trennsystem zu überprüfen. Die Neubauf Flächen entlang der Schutter müssen im Trennsystem entsorgt werden. Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologische sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten.

Evtl. überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über die Schutter als Vorflut abgeleitet werden.

Höchste und mittlere Grundwasserstände:

Aufgrund der wenigen Grundwasserdaten und der unmittelbaren Nähe zur Schutter kann ein Anstieg des Grundwasserspiegels bzw. des Druckwasserspiegels bis in Höhe des Schutterwasserspiegels bei Hochwasserführung (bis in Höhe der GOF im Bau Feld) nicht ausgeschlossen werden. (Quelle: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung BV Neubau 3 MFH Kanadaring an der Schutter, von HPC AG Freiburg)

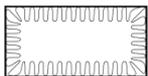
12.3 Altlasten:

12.3.1 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen zwei Altlastenverdachtsflächen vor. Es handelt sich dabei um die beiden Altablagerungen „Schutterverfüllung Altmühlgasse“ und Teichverfüllung Glockengumpen“. Auf Basis der Ergebnisse der historischen Erhebung wurden beide auf das Beweinsniveau BN 0 in „B – Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten – z.B. durch Neubebauung – ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

12.3.2 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.



12.4 Gewässerrandstreifen gemäß Rechtsverordnung der Stadt Lahr vom 14.11.2013 i.V.m. § 68 b (6) Wassergesetz für Baden-Württemberg

Breite des Gewässerrandstreifens beträgt 10 m ab Böschungsoberkante.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 3 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

12.6 Geotechnik

Als Baugrund stehen z.T. setzungsempfindliche Talablagerungen an. Bei umfangreicheren Eingriffen in den Baugrund wird daher objektbezogene Baugrundberatung empfohlen.

13. 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.