

Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, 6. Änderung 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. Oktober 2015
- 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 Verordnung vom 31. August 2015

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 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Lagerhäuser, Lagerstätten, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. § 1 (5 und 6) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB	
0,6	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
1,2	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16 (2) Nr.2, 17 und 20 (2) BauNVO
	2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V. mit § 2 (6) LBO
III	Drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt

- 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO
- GH 14 m** Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 14,00 m über der Straßenoberfläche der Breslauer Straße festgesetzt.
- Zum Maß der baulichen Nutzung siehe auch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

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

- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

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

- 4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

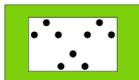


Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 4.2 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

6. Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft § 9 (1a) BauGB

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



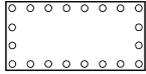
- 6.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf der Parkplatzfläche ist je angefangener 8 PKW-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 7 Bäume am Parkplatzrand entlang der Breslauer Straße mit einem Baumabstand von 15 m anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume an den anderen Parkplatzrändern (siehe 6.2.1 und 6.2.2) können hierauf angerechnet werden.

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² und unterirdischen Baumquartieren von mindestens 12 m² herzustellen. Die unterirdischen Baumquartiere sind fachgerecht mit geeignetem Substrat gemäß DIN 18915 herzustellen.

Auch bei der Überbauung der Parkplatzfläche mit einem Gebäude, sind die 7 Bäume am Parkplatrand entlang der Breslauer Straße mit einem Baumabstand von 15 m zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



6.2 Pflanzgebot

6.2.1 Westlicher Rand der Parkplatzfläche

Der westliche Rand der Parkplatzfläche ist durch Anpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern als einreihige Hecke zu entwickeln. Zusätzlich ist je 15 Laufmeter Hecke ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) zu pflanzen (insgesamt 7 Bäume). Die Breite des Gehölzstreifens muss mind. 2,50 m betragen (275 m²). Zur Anpflanzung sind heimische (autochthone) Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Einfriedung mittels Zaun ist zulässig, soweit der Zaun eine grüne Oberflächenbehandlung aufweist. Zu verwendende Laubgehölze: siehe unten.

6.2.2 Öffentliche Grünflächen am Nord- und Südrand des Plangebietes

Auf den öffentlichen Grünflächen am Nord- und Südrand des Plangebietes sind durch Anpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern 4-reihige Hecken zu entwickeln. Die Breite des Gehölzstreifens muss mind. 7 m betragen (ergibt eine Fläche von jeweils ca. 385 m²). Je 15 Laufmeter der Gehölzstreifen ist ein großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) zu pflanzen (insgesamt 3 Bäume je Hecke). Zur Anpflanzung sind heimische (autochthone) Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Einfriedung mittels Zaun ist zulässig, soweit der Zaun eine grüne Oberflächenbehandlung aufweist. Zu verwendende Laubgehölze: siehe unten.

Auf der nördlichen Grünfläche sind jeweils 1,50 m nördlich und südlich der Hecke von Gehölzen frei zu halten. Diese Streifen sind mit einer mageren Wiesenansaat zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen.

Die südliche Grünfläche ist bis auf den Gehölzstreifen ebenfalls mit einer mageren Wiesenansaat zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Des Weiteren ist hier ein weiterer großkroniger Laubbaum zu pflanzen

6.2.3 Parkplatzbereich

Im Parkplatzbereich sind die Stellplätze versickerungsfähig zu befestigen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen). Zur Versickerung des überschüssigen Regenwassers sind Grünstreifen als Versickerungsgräben anzulegen. Der Auen- / Hochflutlehm muss im Bereich der Versickerungsgräben abgetragen werden. Auf den dann anstehenden sandigen Kies wird weiterer Kies aufgebracht. Die obersten 30 cm sind mit belebtem Oberboden aufzufüllen. Als Oberboden ist der abzugrabende Oberboden der zu überbauenden Flächen zu verwenden.

Die Versickerungsmulden sind mit einer mageren Wiesenansaat zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

6.2.4 Dachflächen

Mindestens 70% der gesamten Dachflächen (Gebäude und Carports) sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm mächtig sein.

6.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

6.3.1 Kalkung versauerter Waldböden im Stadtwald Lahr auf 9 ha Fläche.

6.3.2 In der Parkanlage Kleinfeld Süd werden 55 mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Artenliste für Gehölzpflanzungen

Bäume (heimisch):

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bäume (nicht heimisch):

- Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*) (nur dornenlose Sorten verwenden)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Zelkove (*Zelkova serrata*)
- Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Schnurbaum (*Sophora japonica*)

Sträucher

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

7. 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 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Zugangsreglementierung

Außerhalb des Tageszeitraums, also von 22:00 – 6:00 Uhr, darf der Parkplatz nur in der Zeit zwischen 5:00 und 6:00 Uhr im südlichen Bereich (zur Abgrenzung siehe Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung) genutzt werden.

Der Parkplatz ist mit einer Einfriedung (dichte Hecke oder Zaun mit Hecke) zu versehen und sowohl die Pkw-Zufahrt als auch der Zugang für Fußgänger durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke, etc.) zu reglementieren.

7.2 Zonierung der Parkplatzfläche

Im südlichen Bereich des Parkplatzes sind Stellplätze in ausreichender Anzahl für die Mitarbeiter der Frühschicht vorzusehen.



Die Pkw-Zufahrt sowie der Zugang für Fußgänger sind an der Breslauer Straße im südlichen Bereich (siehe Planzeichnung) der eingefriedeten Parkplatzfläche anzuordnen.

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

8.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/-verdachtsflächen vor. 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.

Bodenschutz:

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

8.2 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW 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.

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

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes und Frachtsonderflughafens Lahr.

Gemäß § 13 LuftVG wird eine max. Bauhöhe von 199,6 m über NN festgesetzt. Nur bei Überschreitung der vorgenannten maximalen Bauhöhe sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg – zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs.2 Satz 4 LuftVG).

Hingewiesen wird darauf, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer beim Regierungspräsidium Freiburg zu beantragen. Ein Merkblatt ist den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beizufügen und zu beachten.

Gegen die Aufstellung und den Betrieb von Baukränen mit einer Gesamthöhe bis 230 m über NN (inklusive Ausleger) werden keine Bedenken erhoben, wenn diese mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gem. der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

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.

8.4 Geotechnische Beratung

Als Baugrund sind z.T. setzungsempfindliche Auenablagerungen zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

9. Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche (GFZ)
Dachneigung	

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin