

## Bebauungsplan KANADARING

### 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 Gesetz vom 31. August 2015

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

<b>0. Abgrenzungen</b>	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
<b>1.a Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>	
	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.
<b>1.b Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 (1) Nr. 9 BauGB</b>	
	Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Platz-Pavillon“ ist ein Gebäude zulässig, 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.

		<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
<b>0,4</b>	2.1	<p>Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO</p> <p>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 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) um eine zusätzliche GRZ von 0,2 überschritten werden.</p> <p>Werden Tiefgaragen und damit verbundene Kellerräume gebaut, dann sind die dadurch versiegelten Flächen nicht bei der Ermittlung der Grundflächen zu berücksichtigen. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Kellerräume eine Überdeckung erhalten und gärtnerischen gestaltet werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).</p>	
<b>GR 440 m<sup>2</sup></b>	2.2	<p>Größe der Grundfläche gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO</p> <p>Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck darf eine Grundfläche von max. 440 m<sup>2</sup> überbaut werden.</p>	
<b>GFZ</b>	2.3	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO</p> <p>Bei Neubauten in den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Obergrenze der Geschossfläche von 1,2 um 0,3 überschritten werden.</p>	
<b>III</b>	2.3	<p>Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO</p> <p>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.</p>	
		<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>
	3.1	<p>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p> Baugrenze</p> <p>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.</p>	
		<b>4. Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 4 BauGB</b>
	4.1	<p>Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</p> <p> Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.</p>	



4.2 Abfallsammelstellen

In diesen Bereichen sind vorübergehende Abfallsammelstellen einzurichten, die somit eine störungsfreie Abholung ermöglichen.



4.3 Einfahrt Tiefgarage

**5. Verkehrsflächen**

**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

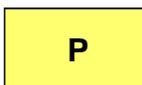
Die Zufahrtsbereiche zu den neuen Wohngebäuden entlang der Schutter und zu den Zeilengebäuden können sich im Laufe der weiteren Ausführungsplanung noch geringfügig verschieben.



5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche



5.3 Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze



5.2 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. 16 BauGB**



Gewässer (Schutter)

**9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

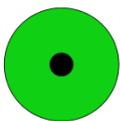


Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

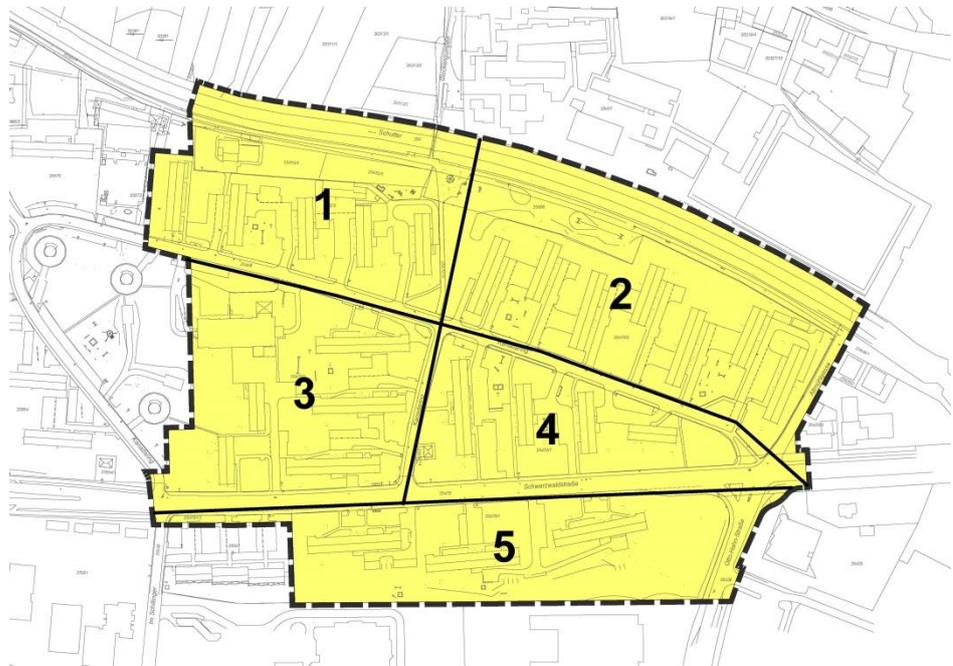
Die durch das Leitungsrecht abgegrenzte Fläche ist von Bebauung frei zu halten. Es dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Eine Überpflanzung ist nur mit flachwurzelnden Gewächsen und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zulässig. Die 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 fünf Teilflächen 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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat (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. 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. Evtl. überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über die Schutter als Vorflut abgeleitet werden.

Höchste und mittlere Grundwasserstände:

Ca. 500 m südlich des Bebauungsplanes KANADARING befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 111/116-0. Für diese Grundwassermessstelle wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum 1970 bis 2015 der niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstand ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
111/116-0	157,18 (am 16.08.1982)	159,27	161,24 (am 19.05.1970)

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Zur Abschätzung der Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenpläne zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

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 Baufeld) nicht ausgeschlossen werden. (Quelle: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung BV Neubau 3 MFH Kanadaring an der Schutter, von HPC AG Freiburg)

### 12.3 Deutsche Bahn AG

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

### 12.4 Altlasten:

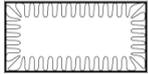
#### 12.4.1 Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet befinden sich die beiden bekannten Altlastenverdachtsflächen „Altablagerung Schutterverfüllung Altmühlgasse“ – Objekt-Nr. 02125 und „Altablagerung Glockengumpen“ - Objekt-Nr. 02150. Die Altablagerungen wurden i.R. der „Flächendeckenden Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis 2012“ aktualisiert und am 24. September 2012 auf Wiedervorlage – Kriterium Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist keine Kennzeichnung der „Altablagerung Glockengumpen“ vorzunehmen. Die Untersuchungsergebnisse zur „Altablagerung Schutterverfüllung Altmühlgasse“ liegen noch nicht vor.

#### 12.4.2 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.



- 12.5 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.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,7 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 3 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsgebiet orientiert sich eng an den bestehenden 3- bzw. 4-geschossigen Gebäuden. Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind sie zur Genehmigung vorzulegen. Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

- 12.7 Geotechnik

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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

### 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.

### 13. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)