

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. ÄNDERUNG 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, 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:

0. Abgrenzungen



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

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

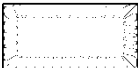


- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der Geschossfläche darstellt. (§1 Abs. 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind ausgeschlossen:
Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (§1 Abs. 5 BauNVO) und
Vergnügungsstätten. (§1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	
0,8	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)</p> <p>Es wird eine GRZ von 0,8 im gesamten Baugebiet festgesetzt. Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung</p>
6,0	<p>2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 21 (1) BauNVO)</p> <p>Es wird eine BMZ von 6,0 im gesamten Baugebiet festgesetzt. Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung</p>
III	<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)</p> <p>Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.</p>
THmax 171m (NN)	<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)</p> <p>Traufhöhe (von maximal 12 m) in Metern über Normal Null (NN) als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut. Bei Flachdächern ist die oberste Höhe des Wandabschlusses bzw. bei zusätzlichen Absturzsicherungen der oberste Abschluss dieser Zusatzaufbauten maßgebend. Zur THmax siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.</p>
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	
a	<p>3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)</p> <p>Abweichende Bauweise. Es ist eine Bebauung in einer fortlaufenden Gebäudelänge über und unter 50 Metern zulässig.</p>
-----	<p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)</p>
4. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	
	<p>4.1 Entwässerungsgraben</p>

5. Für einzelne Flächen sowie für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Dachbegrünung (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Für alle Gewerbegebietsteilflächen gilt:

Jegliche Dachflächen sind extensiv oder intensiv durchgängig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

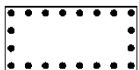
Die Gesamtfläche bemisst sich nach den äußeren Traufkanten, bzw. bei Flachdächern nach der Grundfläche des Gebäudes abzüglich der Tiefen der Außenwände. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden.

Bei einer extensiven Begrünung ist eine Dachneigung von mindestens 2% durchzuführen.

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

5.1.1. Alternativnutzung der Dachfläche

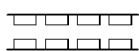
Ergänzend zu Punkt 5.1. können alternativ oder ergänzend zur Begrünung der Gebäudedachflächen die Nutzungen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik (explizit Solarthermie und/oder Photovoltaikzellen), sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur, Umwelt und des Menschen zugutekommen, ausnahmsweise zugelassen werden.



5.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Der südliche Gewässerrandstreifen des nördlich ans Plangebiet angrenzenden Wasserlaufs ist in seinem naturnahen Bewuchs mit Gräsern und Sträuchern zu erhalten und vor gefährdender Verunreinigung des Wasserlaufs, sowie von sonstigen Abfallstoffen frei zu halten. Pflegemaßnahmen gegen Überwucherung sind gestattet, sofern der naturnahe Charakter des Gewässerrandstreifens im Innenbereich nach § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg zum Wasserlauf erhalten bleibt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



6.1. Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Lahr ergeben sich aus den festgelegten Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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

7.1. Fund von Kulturdenkmälern

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 (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) 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 der Frist 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.

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

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes Lahr. Eine maximale Bauhöhe wird gemäß § 13 LuftVG von 180,75 m über NN festgesetzt. Nur bei Überschreitung dieser 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 mindestens 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 gemäß 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.

Ebenso ist mit Fluglärm durch an- und abfliegende Hubschrauber zu den Landeplätzen von Ortenauklinikum und Herzzentrum zu rechnen.

8. Hinweise

8.1. 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) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8.2. Altlasten

Das Plangebiet ist Teil der Deponie „Obere Allmend“.

Die Fläche ist grundstücksbezogen von der Fachbehörde, dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, mit dem „Handlungsbedarf B mit Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und wird im Bodenschutzkataster geführt.

Der westliche Bereich des Flurstücks Nr. 344/14 wird mit dem Handlungsbedarf „Belassen zur Wiedervorlage, Gefahrenlage hinnehmbar“ im Altlastenkataster geführt.

Der Grund ist bis in eine Tiefe von 1,50m mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Darunter folgen Lösslehme mit Torfeinschaltungen. Es befinden sich teilweise erhöhte Gehalte an Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in den Auffüllungen.

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Dachneigung	Bauweise

Maximale Traufhöhe (THmax)

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin