

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. 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, 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)



0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art sowie mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)

0,5

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)

1,6

Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG) (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)

III-IV

Als Mindest- und Höchstmaß

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

TH 186,0 m

Trauf- bzw. Attikahöhe in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

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

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

TG

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den als Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) oder Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Die maximale Höhe der Tiefgaragendecke wird mit 174,0 m über NN festgesetzt.

4.2 Einfahrtsbereich

▼

Einfahrten in Tiefgaragen sind nur im gekennzeichneten Bereich und bis maximal 5 m Breite zulässig.

5. 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 für Akustik und Bauphysik GERLINGER + MERKLE, Schorndorf, vom 2. Februar 2016 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Kaiserstraße sind planerische Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm zu treffen.

Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (beim Stadtplanungsamt einsehbar) zu führen. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

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

6.1 Pflanzgebot für Dächer und Mauern

Flachdächer (0°-10°), die nicht zur Erzeugung von Solarenergie genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe auch Ziffer 2.1).

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratdicke von mindestens 50 cm zu überdecken. Sie und sämtliche sonstige Innenhofflächen sind durch die Anpflanzung von Rasen sowie geeigneten Sträuchern und Hecken intensiv zu begrünen.

Frei stehende Außenwände sowie Außenwände von Tiefgaragen, die mit über 0,8 m Höhe in Erscheinung treten, sind dauerhaft zu begrünen. Dies kann durch Rank- bzw. Kletterpflanzen erfolgen oder durch vor die Wand gepflanzte Hecken und Sträucher.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend der Planeinzeichnung sind analog zu den jeweiligen Standortbedingungen Laubbäume geeigneter Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Geringfügige Abweichungen vom vorgegebenen Standort sind in Abhängigkeit von Fassadengestaltung, Zuwegungen etc. zulässig.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet verwendet werden.



6.3 Erhaltung von Bäumen



Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben adäquat zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920). Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

Die Entfernung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes bedarf der Genehmigung durch die Stadt Lahr und einer aus fachlicher Sicht geeigneten Ersatzpflanzung im näheren Umfeld.

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

7.1 Fund von Kulturdenkmalen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) 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.

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeführten Grundstücke befinden sich ca. 4,2 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Lahr und liegen im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet befindet sich inmitten bereits bestehender Gebäude.

Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren innerhalb eines Bauschutzbereiches auf 179 m über NN. Aus § 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG ergibt sich daraus eine Bezugshöhe von 224 m über NN, welche durch die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 190,5 m über NN nicht durchdrungen wird.

Sollten Bauwerke 224 m über NN überschreiten, ist dies aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs mit der Landesluftfahrtbehörde abzustimmen.

Kranstellungen sind gesondert zu beantragen. Aufgrund des Anlagenschutzbereiches müssen alle Kranaufstellungen genehmigt werden gem. § 18 a LuftVG.

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 Geotechnik

Auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden holozäne Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund. Mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zum Gründungshorizont, 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.

8.2 Oberflächenentwässerung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei der Gestaltung von PKW-Stellplatzflächen sind die entsprechenden Maßgaben der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW zu berücksichtigen.

8.3 Altlasten

Altstandort „Kfz-Werkstatt Hörnle Kaiserstraße 93“

Fachtechnische Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Zusammenfassung):

Die Fläche ist auf der Basis einer Orientierenden Untersuchung des Ingenieurbüros KLC, Endingen, vom 4. März 2016 keine Altlastverdachtsfläche im Sinne des § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz mehr. Sie wird verwaltungsintern auf Beweisniveau BN 2 in B = Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Dies bedeutet, dass bei der vorgesehenen Nutzung zu Wohnzwecken kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die bauschutthaltigen Auffüllungsbereiche sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Die vom Gutachter formulierten Empfehlungen sind zu beachten.

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Attika-/Traufhöhe

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin