

Bebauungsplan MARTIN-LUTHER-STRASSE/ GUTLEUTSTRASSE, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 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

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art und/oder mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind Einzelhandel und Betriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an den letzten Verbraucher vergleichbar sind, nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. (5) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den letzten Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche untergeordnet ist (§ 1 (9) i. V. (5) BauNVO).

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. (5) BauNVO).



1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandel und Betriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an den letzten Verbraucher vergleichbar sind, nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. (5) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den letzten Verbraucher, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche untergeordnet ist (§ 1 (9) i. V. (5) BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. (5) BauNVO).

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

0,6 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GRZ von 0,6. Sie darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten nicht überschritten werden.

1,2

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ von 1,2.

2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 BauNVO

III

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Es gilt die im Nutzungsplan im jeweiligen Baufenster festgesetzte Zahl.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

Bauliche Anlagen dürfen die im Nutzungsplan im jeweiligen Baufenster eingetragene Höhe nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Das bestehende Türmchen (nördliche Gebäudekante) darf im Rahmen der energetischen Sanierung im dafür notwendigen Umfang erhöht werden. Kellergeschosse sind nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

-o-
-a- 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird eine Bauweise nach § 22 Abs. 2 oder Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die im Nutzungsplan im jeweiligen Baufenster eingetragene Bauweise.

■■■■■■ 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Aufschiebend bedingte Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB



Innerhalb der ausgewiesenen Fläche (Hochwasserüberflutungsbereich) ist eine Bebauung nur möglich, wenn die Bebaubarkeit durch eine Maßnahme nach § 78 (3) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz nachgewiesen wurde. Bis zur Umsetzung der Maßnahme ist die abgegrenzte Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets nicht bebaubar.

5. Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)

6. Wasserflächen



Gewässer (Schutter und Sulzbach)

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Geh- und Fahrrecht (Gewässerpflege) zugunsten der Stadt Lahr

8. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Entlang der Martin-Luther-Straße sind 5 Stück heimische, hochstämmige, großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung) als Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm im regelmäßigen Pflanzabstand von min. ca. 7 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Empfohlene Baumarten:

Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)

Tilia cordata „Erecta“ (Winterlinde)

Acer platanoides „Eurostar“ (Spitzahorn)

Ulmus „Rebona“ (Ulme)

Für Baumpflanzungen sind Pflanzgruben nach FLL- Pflanzgrubenbauweise 1 bzw. 2, mit 12 cbm Wurzelvolumen je Baum herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft ungeschnitten zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 10 m entlang der Straße variabel.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm anzupflanzen. Der Baumbestand des Grundstücks kann hierfür angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die Außenwandflächen in einem Abstand von bis zu 5 m zur Martin-Luther-Straße und ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 6 m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 laufende Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 (1a) BauGB

9.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge). Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

9.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

9.3 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

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

10.1 Gewässerrandstreifen



Gewässerrandstreifen der Schutter gemäß Rechtsverordnung der Stadt Lahr vom 14. November 2013 in Verbindung mit § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg. Die Breite des Gewässerrandstreifens der Schutter beträgt 10 m ab Böschungsoberkante.

und

Gewässerrandstreifen des Sulzbachs gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg. Die Breite des Gewässerrandstreifens des Sulzbachs beträgt 5 m ab Böschungsoberkante.

10.2 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet (HQ 100) gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz (siehe ergänzende Zeichnung auf dem Nutzungsplan).

10.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

10.4 Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,5 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 2,5 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

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.

11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Gebäudehöhe	

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin