

Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung in Mietersheim

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 2016

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)
	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
0,8		Es wird eine GRZ von 0,8 im gesamten Baugebiet festgesetzt. Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
	2.2	Baumassenzahl (BMZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 21 (1) BauNVO)
6,0		Es wird eine BMZ von 6,0 im gesamten Baugebiet festgesetzt. Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
	2.3	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO)
III		Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.
	2.4	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)
THmax 174 m (ü NN)		Traufhöhe (von 15 m) in Metern über Normal Null (ü 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 maßgebend. Zur THmax siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
	2.4.1	Oberhalb der maximalen Traufhöhe sind Dachaufbauten (wie beispielsweise Dachausstiege, Gebäudetechnik, etc.) oder jegliche sonstige Gebäudeteile nur bis zu einer maximalen Höhe bis 177 m über Normal Null (ü NN) zulässig.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen		(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
a		Abweichende Bauweise. Es ist eine Bebauung in einer fortlaufenden Gebäudelänge über und unter 50 Metern zulässig.
-----	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

4. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



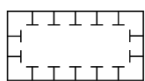
- 4.1 Flächen für Anlagen mit der Zweckbestimmung zur Versorgung mit Elektrizität

5. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Entwässerungsgraben (Vorfluter)

Das im Bebauungsplan befindliche Gewässer (Flurstück Nr. 344/19) ist zum Zwecke der Niederschlagswasserbeseitigung als Vorfluter festgesetzt.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



- 6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1.1 In den festgesetzten Flächen gelten gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Gewässerrandstreifen mit einer jeweiligen Breite von 5 Metern.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ihrem naturnahen Bewuchs mit Gräsern und Sträuchern zu erhalten und vor gefährdender Verunreinigung des Wasserlaufs, sowie von sonstigen Abfallstoffen frei zu halten. Der Umgang mit diesen Stoffen ist in den Gewässerrandstreifen nicht gestattet.

Der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland ist untersagt.

Die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher ist verboten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes, zur Ableitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des § 29 WG hingewiesen.

- 6.1.2 In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen in den Gewässerrandstreifen untersagt. Ausgenommen hiervon sind notwendige bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserableitung der Grundstücke in den Vorfluter.

- 6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.2.1 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

Im Bebauungsplangebiet sind die Oberflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten für Kraftwagen zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig herzustellen.

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

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

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.

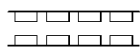
Bei einer extensiven Begrünung ist eine Dachneigung von mindestens 2% durchzuführen.

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

7.1.1 Alternativnutzung der Dachfläche

Ergänzend zu Punkt 7.1. 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.

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



8.1 Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Lahr und zugunsten der Versorgungsträger, sofern Belange der Versorgungsträger betroffen sind, ergeben sich aus den festgelegten Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

9. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

9.1 Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

- 9.2 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Befindet sich der Baukörper unterhalb des höchsten Grundwasserstandes aber oberhalb der unmittelbaren Geländehöhe, kann die unmittelbar anliegende durchschnittliche Geländehöhe vor Beginn der Bauarbeiten als maßgebend herangezogen werden, vorausgesetzt, sie unterschreitet nicht 158,50 m ü. NN.

In jedem Fall sind unter einer Höhe von 158,50 m die Vorkehrungen dieser Festsetzung durchzuführen.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Siehe zum höchsten Grundwasserstand in den Hinweisen Unterpunkt Nr. 11.4.

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

- 10.1 Fund von Kulturdenkmalen

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.

10.2 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 177 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 Nacht-kennzeichnung gemäß der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen" vom 02.09.2004 versehen werden.

Eine luftrechtliche Prüfung muss dennoch weiterhin durchgeführt werden, sollten Bau- und Mobilkräne die Höhe von 174 m ü NN überschreiten.

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.

10.3 Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

11. Hinweise

11.1 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.

11.2 Altlasten

Das Plangebiet ist Teil der Deponie „Obere Allmend“.

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.

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.

Obj.-Nr. 00775-004; AA „Obere Allmend - Restfläche“

Für den Hauptteil der Altablagerung „AA Obere Allmend - Restfläche“ konnte nach durchgeführter Detailuntersuchung aufgrund der geringfügigen Schadstoffgehalte ein Gefahrverdacht ausgeschlossen werden. Diese Fläche wird vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 3“ in „B – Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Die Teilfläche wird entsprechend der Einstufung im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Fallgruppe „Sonstige Fälle – B-Fall“ geführt, weist also keinen Gefahrenbezug auf.

Dies bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.



Obj.-Nr. 00775-003; AA „Obere Allmend – Teilfläche III“

Im westlichen Teil der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flurstücke (Flst.-Nr. 344/14 und 344/18) befindet sich eine von drei Teilflächen der beschriebenen Altablagerung „Obere Allmend“, für die aufgrund erhöhter CKW-Gehalte im Boden, der Bodenluft und im Sicker-/Kontaktgrundwasser eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt wurde.

Auf Basis der durchgeführten Immissions-/Emissionsbetrachtung wurde die Fläche vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 4“ in „B – Belassen zur Wiedervorlage – Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. Die Teilfläche wird entsprechend der Einstufung im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Fallgruppe „altlastverdächtige Fläche/Altlast“ geführt.

Dies bedeutet, dass ein Grundwasserschaden zwar vorliegt, dieser aber aufgrund geringer Schadstoff-Frachten und lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen toleriert werden kann und damit vorbehaltlich der heutigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten und dabei insbesondere bei Entsigelung der Fläche oder bei Eingriffen in den Untergrund ist über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

11.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen Auenlehme unbekannter Mächtigkeit im Untergrund an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

11.4 Grundwasserschutz

Als Referenzpunkt des Grundwasserpegels im Gebiet wird der Messpunkt „Mietersheim GMP 602 LGS1 Gelände“ herangezogen.

Der über 6 Jahre (2010-2016) gemessene Höchststand des Grundwasserpegels beläuft sich auf:
159,97 m ü.NN.

Der Mittelwert beläuft sich auf:
159,17 m ü.NN.

Weitere Erläuterungen sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

11.4.1 Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

11.5 Gehölzrodungen

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

12. Nutzungsschablone

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin