

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

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

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

MI

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. mit (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. mit (5) BauNVO).

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

GE^E

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

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. mit (5) BauNVO).

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

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (9) i. V. mit (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- 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-a-

Es wird eine Bauweise nach § 22 (2) oder (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 § 9 (1) Nr. 16 BauGB



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 mindestens 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)

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

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.

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 oder 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. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft § 9 (1a) BauGB

9.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, 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 streulicharm, 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 über die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens im Innenbereich der Schutter“ 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 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke:

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für dreiachsige Abfallsammel-fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung:

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

10.5 Regierungspräsidium Stuttgart, 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, Referat 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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 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.

10.7 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik:

Auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes quartäre Lockergesteine (holozänes Auensediment, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

Grundwasser:

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Auf dem Areal hat eine Altlastenerkundung stattgefunden. Nähere Informationen hierzu sind beim Landratsamt Offenburg erhältlich.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Gebäudehöhe	

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin