

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr.1 BauGB
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO) Die GRZ beträgt 0,4	
	2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO) Die GFZ beträgt 0,9	
III	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (6) LBO) Als Höchstmaß gelten drei Vollgeschosse (III)	
	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO) Die Traufhöhe in Metern über Normal Null (ü NN) beträgt als Höchstmaß 172 m (ca. 10 m über Straßenkante). Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut. Bei Flachdächern mit einer vertikalen Fortführung der Außenwände (beispielsweise als Absturzsicherung) ist die oberste Höhe des Wandabschlusses maßgebend.	THmax 172 m (ü NN)
	2.4.1 Oberhalb der Gebäudetraufhöhe sind Dachaufbauten (wie beispielsweise Dachausstiege, Gebäudetechnik etc.) oder jegliche sonstige Gebäudeteile nur bis zu einer maximalen Höhe bis 2,50 m zulässig. Bezugspunkt ist der unterste Berührungspunkt mit der Dachoberfläche.	
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)	

**4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
in Verbindung mit
Flächen für die Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

4.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen sind oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten für Kraftwagen und Krafträder sowie Carports zulässig. Außerhalb des umgrenzten Bereichs sind diese ausgeschlossen.



Abstellrichtungen für Fahrräder sind auch außerhalb des umgrenzten Bereichs zulässig.

5. Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsfläche

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

6.1 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

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

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und Überdachungen von Carports sind extensiv oder intensiv durchgängig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden.

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

7.1.1 Alternativnutzung der Dachfläche

Alternativ oder ergänzend zur Begrünung der Gebäudedachflächen können die Nutzungen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik (explizit Solarthermie und/oder Photovoltaikzellen), sowie sonstige Nutzungsformen, die Natur, Umwelt und Mensch zugutekommen, ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe hat bei Pflanzung mindestens 16-18 cm zu betragen.

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

8.1 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HW) der letzten 15 Jahre sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, sofern gebietsspezifische Erkundungen keine höheren Werte des Grundwasserstandes ergeben. Werden bei Gebietserkundungen höhere Grundwasserstände festgestellt, sind diese maßgebend.

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

Hinweis: Zum Bauen im Grundwasser und zum höchsten Grundwasserstand siehe Abschnitt 10.4 (Hinweise).

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

8.3 Lärmschutzmaßnahmen sind wie folgt zu treffen:

8.3.1 Orientierung von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss an in Richtung der Bundesstraße 3 orientierten und lärmzugewandten Fassaden in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen (Schlafräume und sonstige Aufenthaltsräume) mit mindestens einem Fenster zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmzugewandt sind dabei für Schlafräume die Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten. Für sonstige Aufenthaltsräume sind die Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von über 59 dB(A) am Tag als lärmzugewandt einzuordnen. Fassaden mit Lärmbelastungen von 49 dB(A) oder weniger in der Nacht und von 59 dB(A) oder weniger am Tag gelten als lärmabgewandt.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind für sonstige Aufenthaltsräume in den Anlagen 4.9 bis 4.12 und für Schlafräume in den Anlagen 4.13 bis 4.16 im zugehörigen Lärmgutachten des Büros Fichter Water & Transportation vom April 2018 dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

8.3.2 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – 2 – Schallschutz im Hochbau (Stand: Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die gemäß DIN 4109 – 1 je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung des Innenschallpegels in den Gebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 2 und (3) der Verfahrenverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOVVO) ist zu erbringen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße hierbei nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel im allgemeinen Wohngebiet bei 65 dB(A) oder weniger liegt.

Die Außenlärmpegel sind für sonstige Aufenthaltsräume in den Anlagen 5.1 bis 5.4 und für Schlafräume in den Anlagen 5.5 bis 5.8 im zugehörigen Lärmgutachten dargestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Schallgutachten angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 – 1 reduziert werden.

8.3.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster an einer gemäß Punkt 8.3.1 als lärmabgewandt definierten Fassade verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Punkt 8.3.2 erfüllt werden, als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können den Anlagen 4.13 bis 4.16 im zugehörigen Lärmgutachten entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

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

9.1 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Anflugsektors ca. 3.400 Meter vom Verkehrslandeplatz Lahr entfernt und berührt dessen Bauschutzbereich. Bei einer Überschreitung der Bauhöhe von 179,60m über NN sind Bauanträge dem Regierungspräsidium Freiburg - zivile Luftfahrtbehörde - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 a 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.

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.

9.3 Abfallwirtschaftssatzung

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

9.4 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§9 (6a) BauGB)

Es befinden sich keine Überschwemmungszonen (HQ-10, HQ-50, HQ-100, HQ-Extrem) im Gebiet.

10. Hinweise

10.1 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) einzusetzen und dauerhaft zu betreiben.

10.2 Altlasten / Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel vorhanden.

Auf den Baugrundstücken sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Im Bereich der Erschließungsfläche, auf dem Flurstück Nr. 24324/8, befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit Handlungsbedarf B, Belassen zur Wiedervorlage, Beweisniveau 2.

Im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsfläche sind Erkundigungen der mit Altlasten belasteten Flächen einzuholen und nach den gegebenen fachtechnischen Anforderungen zu behandeln.

10.3 Geotechnik

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 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.

10.4 Grundwasserschutz

Der nächste Messort befindet sich ca. 330 Meter vom Plangebiet entfernt in der Alten Rheinstraße.

Die niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände im Änderungsbereich des Bebauungsplanes betragen gemäß der Grundwassermessstelle 110/116-6 GWM 1099A (niedrigster, gemittelter und höchster Wert der letzten 15 Jahre, 2003-2017):

NW 155,45 m ü NN

MW 156,43 m ü NN

HW 158,06 m ü NN

Historischer Höchststand: 159,33 m ü NN (13.01.1936)

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.

Aufgrund der Entfernung des Messortes zum Plangebiet wird empfohlen, vor der Bauausführung hinreichende Erkundungen zu den lokalen Grundwasserständen durchzuführen.

11. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen