

1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

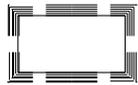
(Unvollständiger Arbeitsstand 2. Juli 2018)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 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 15. September 2017

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

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



Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen (Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO) unzulässig.

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

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

0,6

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 0,2 überschritten werden.

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

1,5

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

Zwingend festgesetzt

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

GH 190,0 m

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut bzw. – falls vorhanden – die Oberkante einer Dachrandaufkantung (Attika) oder eines Geländers.

In dem mit 1 gekennzeichneten Teilbereich wird die maximale Gebäudehöhe mit 190 m über NN festgesetzt, im Bereich 2 mit 188 m. Die natürliche Geländehöhe bewegt sich zwischen ca. 173 m und 174,2 m über NN.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 5 % der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

g / o

Geschlossene / offene Bauweise

3.2 Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

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

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)



Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster und der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Sammlung von Regenwasser.

Nebenanlagen sind nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, d.h. von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt, zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Nebenanlage zulässig.

Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,0 m beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

TG/ST

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

Die maximale Höhe der Tiefgaragendecke wird mit 175,0 m über NN festgesetzt.

4.3 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 des Ingenieurbüros FICHTNER Water + Transportation GmbH aus Freiburg vom **xx. Juli 2018** (siehe Anlage) für den Bebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE.

Noch zu ergänzen!

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

6.1 Pflanzgebote

Flachdächer (0°-10°), die nicht zur Erzeugung von Solarenergie genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 10 cm) zu versehen. Bei begehbaren Dächern können maximal 50% der Dachfläche mit Schrittplatten oder Ähnlichem befestigt werden.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Substratdicke von mindestens 50 cm zu überdecken. Sie und sämtliche sonstige Freiflächen sind durch die Anpflanzung von Rasen sowie geeigneten Sträuchern und Hecken intensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind zu befestigende Kita- bzw. Schulhofflächen sowie Spielplätze.

Der von Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifen des Gewerbekanals (Neue Schutter) ist in Abstimmung mit der Stadt Lahr naturnah und standortgerecht dauerhaft zu bepflanzen. Zäune, Mauern oder Ähnliches sind hier nicht zulässig.

6.2 Frei stehende Außenwände sowie Außenwände von Tiefgaragen, die mit über 1,0 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.

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

Die Flurstücke 5901/1 sowie 5901/2 sind Prüffälle zur Kartierung als archäologisches Kulturdenkmal. Direkt südlich an das Plangebiet grenzt das im Mittelalter angelegte archäologische Kulturdenkmal Gewerbekanal.

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)

Der Bebauungsplan befindet sich ca. 5,5 km südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes und Sonderflughafens Lahr, im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das geplante Gebiet liegt inmitten bereits bestehender Gebäude.

Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren innerhalb eines Bauschutzbereiches auf 175 m über NN. Aus § 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG ergibt sich daraus eine Bezugshöhe von 220 m über NN, welche durch die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von ca. 190 m über NN nicht durchdrungen wird. Sollten Bauwerke 220 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 Altlasten

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

Folgende zwei Altstandorte sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Objekt Nummer 00480-002 Altstandort Öl Schmidt Geroldsecker Vorstadt 42-46 – Teilfläche Südost

Hierbei handelt es sich um eine „Restfläche“ des Altstandortes, die noch einen Bereich aufweist, dessen Untergrund mit mäßigen Belastungen an LCKW beaufschlagt ist. Diese führen zwar zu einer schädlichen Gewässeränderung, die aber aufgrund geringer Schadstoff-Frachten und nur lokal begrenzt erhöhter Schadstoffkonzentrationen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert werden kann. Damit besteht hier aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.

Formal wurde die Fläche beim LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im Nachgang einer durchgeführten Bodenluftabsaugung am 05.11.1999 auf dem Beweismiveau "BN 5" in "B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen – Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar" eingestuft.

Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten und dabei insbesondere bei Entsiegelung der Fläche oder bei Eingriffen in den Untergrund ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Im Rahmen von Baumaßnahmen wäre beispielsweise ebenfalls eine gutachterliche Begleitung zu fordern.

Objekt Nummer 02439 Altstandort Maschinenbau Langemarckstraße 2a

Im Zuge der Umnutzung des Areals (Neubau ALDI) wurde eine bei Rückbaumaßnahmen festgestellte Untergrundverunreinigung insbesondere an MKW durch Aushub und Ölphasenabschöpfung durch mehrere Sanierungsbrunnen saniert.

Nach Abschluss einer zweijährigen Kontrolle zur Dokumentation des Sanierungserfolgs wurde die Fläche beim LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf dem Beweismiveau "BN 5" in "B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen – Kriterium Gefahrenlage hinnehmbar" eingestuft. Dies bedeutet, dass hier zwar noch eine schädliche Gewässeränderung durch MKW vorliegt, diese jedoch lokal begrenzt ist und nur geringe Schadstofffrachten aufweist und damit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert wird.

Auch hier gilt, dass bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten und dabei insbesondere bei Entsiegelung der Fläche oder bei Eingriffen in den Untergrund über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen wäre beispielsweise eine gutachterliche Begleitung zu fordern.

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 Geotechnik

Auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten 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.

9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin