

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

0.0 Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) BauNVO)



1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß §§ 1, 4 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.2 Im WA 1 sind die Nutzungsarten gemäß § 4 (3) Nr. 4 – 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen unzulässig.

1.1.3 Im WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO nicht zulässig.



1.2 Sondergebiet Klinik
gemäß § 11 BauNVO

Im Sondergebiet SO Klinik sind nur Kliniken sowie solche Nutzungen zulässig, die der Hauptnutzung des Klinikbetriebs funktional zugeordnet und im Umfang untergeordnet sind (klinikaffine Nutzungen).

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

2.1 Grundflächenzahl
gemäß § 16, § 17 und § 19 BauNVO

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

0,8

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 im Bereich des Kulturdenkmals „Reichswaisenhaus“ (siehe Planzeichnung) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

0,8

2.1.3 Im Sondergebiet SO Klinik darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl

von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossfläche / Geschossflächenzahl
gemäß § 16, § 17 und § 20 BauNVO

2.2.1 Die Geschossfläche (GF) ist im Allgemeinen Wohngebiet WA1 je Baufenster festgesetzt und dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

0,8

2.2.1 Die für das Allgemeine Wohngebiet WA2 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) wird als Höchstmaß festgesetzt. Es gilt die in der Planzeichnung im jeweiligen Baufenster eingetragene Zahl. Attikageschosse (A) sind so auszubilden, dass sie kein Vollgeschoss im Sinne der LBO darstellen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
gemäß § 16 (2) Nr.4, 18 BauNVO

2.4.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes und ist bezogen auf Normalnull (m ü. NN).

2.4.2 Die Gebäudehöhen aneinander angrenzender Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

2.4.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

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

2.4.5 Zu den zulässigen (sichtbaren) Wandhöhen siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3.

3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)






11-14


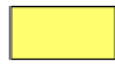
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in den jeweiligen Baufenstern in der Planzeichnung eingetragen.







2 bzw. 1

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO
-  4.1.1 Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
-  4.1.2 Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO
-  4.2.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 4.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 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 Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 Nebenanlagen
gemäß § 14 BauNVO
-  5.1.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der Zonen für Nebenanlagen (NA) zulässig.
- 5.1.2 Je Grundstück sind maximal zwei Nebenanlagen zulässig.
- 5.1.3 Die maximale Höhe der Nebenanlagen (Oberkante) wird auf 3,5 m, bezogen auf die Oberkante des Geländes, beschränkt. Es gilt das arithmetische Mittel der 4 Gebäudeeckpunkte. Die Höhenbeschränkung gilt nicht in der Zone für Gemeinschaftsstellplätze (GSt).
- 5.2 Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
gemäß § 12 BauNVO
- 5.2.1 Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze und Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Kfz-Stellplätze sind zusätzlich dazu im nördlichen Bereich in der entsprechenden Zone (ST) zulässig.
-  5.2.2 Garagen (GA) und Carports (CP) sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen (GA/CP) zulässig.

-  **GSt** 5.2.3 Gemeinschaftsstellplätze sind im Sondergebiet SO Klinik in der festgesetzten Zone (GSt) maximal zweigeschossig zulässig.
- 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
-  6.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche -

Eine Unterbauung der Verkehrsflächen durch Tiefgaragen ist in der Planstraße A zulässig.
-  6.2 Privater Fußweg
- 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
-  7.1 Entsprechend Planeintrag ist die Fläche „GR“ (privater Fußweg) mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
-  7.2 Entsprechend Planeintrag sind die Flächen „LR“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung und der Stadt Lahr zu belasten.
-  7.3 Entsprechend Planeintrag ist die Fläche „FR“ mit einem Fahrrecht zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung und der Stadt Lahr zu belasten.
- 8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**
-  **SP** Gemeinschaftsspielplätze sind im Plangebiet in den festgesetzten Zonen (SP) zulässig.
- 9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
-  9.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen mit Ausnahme der Fläche F2 sind vollständig zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Wege sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Nebenanlagen und Versiegelungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (2) LBO.
- 9.2 Entsprechend Planeintrag wird im westlichen Teil des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.
- 10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 10.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

- 10.2 Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 10.3 Flache bzw. flachgeneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) sind auf der Gesamtdachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Gesamtfläche bemisst sich nach der Grundfläche des Gebäudes abzüglich der Tiefen der Außenwände. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden.
- 10.4 Im gesamten Plangebiet ist Straßenbeleuchtung nur in Form von fledermausfreundlichen Leuchtmitteln zulässig (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen). Dies gilt auch für Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

F2

- 10.5 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F2 ist zu einem strukturreichen Offenlandlebensraum mit freiwachsenden Hecken standortgerechter und heimischer Artenzusammensetzung, Wiesen, einzelnen Bäumen, Steinriegeln oder Trockenmauern sowie Totholzhaufen zu entwickeln. Der vorhandene Sukzessionswald ist zu roden, die Fläche ist anschließend mit heimischem Magerwiesen-Saatgut einzusäen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen (Abtransport des Mähguts, 1. Mahd im Juni, 2. Mahd frühestens im September). Hecken sind im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen. An Obstbäumen ist ein fachgerechter Pflanzschnitt, in den ersten fünf Standjahren ein jährlicher Erziehungschnitt und anschließend ein Pflegeschnitt mindestens alle fünf Jahre vorzunehmen. Steinriegel, Trockenmauern und Totholzhaufen sind in den ersten fünf Jahren jährlich, anschließend spätestens alle drei Jahre von Bewuchs freizustellen.

Artenempfehlung Heckenpflanzen:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Sal-Weide (*Salix caprea*)

Artenempfehlung Bäume:

Hochstämmige Obstbäume (z.B. Brettacher, Kohlenbacher, Fäßebirne, Napoleonskirsche, Schwarzer Schüttler), Esskastanie (*Castanea sativa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

F6

- 10.6 In der im zeichnerischen Teil festgesetzten Waldfläche F6 sind standortfremde Gehölze (Nadelbäume, Robinie) sukzessive zu entnehmen. Innerhalb der Fläche sind vier Fledermauskästen anzubringen; ihre Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Kästen sind vor Beginn der Abrissarbeiten oder Baumfällungen im Plangebiet anzubringen.
- 10.7 An Bestandsgebäuden im Plangebiet sind fünf Fledermauskästen anzu-

bringen; ihre Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Kästen sind vor Beginn der Abrissarbeiten oder Baumfällungen im Plangebiet anzubringen.



- 10.8 Innerhalb der Waldfläche F6 oder innerhalb der Fläche F2 sind drei für den Star geeignete Höhlenkästen und sechs für den Grauschnäpper geeignete Halbhöhlenkästen anzubringen; ihre Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Kästen sind vor Beginn der Abrissarbeiten oder Baumfällungen im Plangebiet anzubringen.

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

- 11.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mit je einem mittelkronigen, standortgerechten und heimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen. Diese Flächenquote gilt nicht für die Grundstücke der denkmalgeschützten Gebäude. Durch Planeintrag auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen sowie der Erhalt vorhandener standortgerechter und heimischer Bäume können hierauf angerechnet werden.

Artenempfehlung:
Hochstämmige mittelkronige Obstbäume, Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)



- 11.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen F3 (private Grünflächen) sind je angefangene 250 m² mit einem standortgerechten und heimischen großkronigen hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen. Durch Planeintrag auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen sowie der Erhalt vorhandener standortgerechter und heimischer Bäume können hierauf angerechnet werden.

Artenempfehlung:
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Edelkastanie (*Castanea sativa*)



- 11.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen F4 (private Grünfläche) sind je angefangene 500 m² mit je einem mittelkronigen, standortgerechten und heimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen. Durch Planeintrag auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen sowie der Erhalt vorhandener standortgerechter und heimischer Bäume können hierauf angerechnet werden.

Artenempfehlung:
hochstämmige Obstbäume, Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)



- 11.4 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F5 (private Grünfläche) ist je angefangene 100 m² mit mindestens 20 standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind truppweise in zusammenhängender Reihe zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Der

Erhalt vorhandener heimischer Gehölze kann hierauf angerechnet werden.

Artenempfehlung:

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Sal-Weide (*Salix caprea*)



- 11.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Unterbauung durch eine Tiefgarage ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

Artenempfehlung für Bäume über Tiefgaragen, an Parkplätzen:

Wollapfel (*Malus tschonoskii*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“ oder *Sorbus latifolia* „Henk Vink“), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* „Chanticleer“), Feldahorn (*Acer campestre* in Sorten)

Artenempfehlung für übrige Bereiche außerdem: Winterlinde/„Stadtlinde“ (*Tilia cordata*, Greenspire¹)



- 11.6 Im Sondergebiet SO Klinik sind an den im zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenempfehlung:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), ggf. in geeigneten Sorten

- 11.7 Im Sondergebiet SO Klinik sind die Fassaden von mehrstöckigen Parkieranlagen durch Kletterpflanzen in einer Höhe von mindestens 2,50 m zu begrünen. (min. 1 Pflanze pro laufendem Meter Fassade).

- 11.8 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

- 11.9 Alle Bäume sind zu pflegen und dauerhaft freiwachsend und ungeschnitten zu unterhalten (Ausnahme zur Verkehrssicherungspflicht und zur Erziehung und Pflege von Obstbäumen). Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen.

- 11.10 Die Baumquartiere müssen offen gestaltet werden (Pflanzfläche von mind. 8 m²) oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³, 1,50 m Tiefe und einen uneingeschränkten Erdanschluss sowie einen Anfahrerschutz aufweisen. Sie sind nach dem jeweiligen Stand der Technik (z.B. Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) für Baumpflanzungen - Teil 2, Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweite-

zung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010) herzustellen. Die Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen ist vorzusehen.

Hinweise:

Die Stadt Lahr kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume (ein Spitzahorn, eine Roßkastanie) sind dauerhaft zu pflegen und ungeschnitten (Ausnahme Verkehrssicherungspflicht und Baumpflege) zu erhalten. In deren Kronen- und Wurzelbereich (Faustregel Kronendurchmesser + 1,5 m) darf nicht eingegriffen werden, er darf zudem nicht als Lagerfläche verwendet werden. Dies bezieht sich auch auf Abgrabungen, Verdichtungen und Auffüllungen.

Während der Bauphase ist auf den Schutz gemäß DIN 18920 zu achten. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Ist ein Baum nicht mehr zu erhalten, so ist er in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen großkronigen einheimischen und standortgerechten Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) zu ersetzen.

13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) - Lärmschutz

Im Plangebiet sind aufgrund des Verkehrslärms passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Schallschutzmaßnahmen richten sich nach den festgesetzten Lärmpegelbereichen für sonstige Aufenthaltsräume (Anhang 1) und den festgesetzten Lärmpegelbereichen für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer (Anhang 2) und sind im Bauantrag nachzuweisen. Die anzuwendende DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Teil 1 Mindestanforderungen und Teil 2 Rechnerische Nachweise, Fassung Juli 2016) ist beim Stadtplanungsamt Lahr einsehbar.

13.1 Grundrissorientierung

Durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Plangebiet die Wohn- und Schlafräume – insbesondere die Schlafräume – vorrangig an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab Lärmpegelbereich III oder hö-

her, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten.

13.2 Belüftung von Schlafräumen

13.2.1 Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens dem festgesetzten Lärmpegelbereich III entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass zusätzlich zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

13.2.2 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.

13.3 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

13.3.1 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens dem festgesetzten Lärmpegelbereich III entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße aufweisen, die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind für sonstige Aufenthaltsräume dem Anhang 1 und für Schlafräume (auch Kinderzimmer) dem Anhang 2 zu entnehmen.

- 13.3.2 Die folgende Tabelle der DIN 4109-1 gibt für jeden Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Raumnutzung das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß an.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109-1, Tabelle 8

- 13.3.3 Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.
- 13.3.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2 reduziert werden.

14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

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

D

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Kulturdenkmale

Die Erhaltung der beiden im Plan gekennzeichneten Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben ist. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

1. Reichswaisenhaus bzw. Bürklin-Schauenburg-Haus
(FlstNr. 0-6014/1, Altvaterstraße 26)

Bei dem Gebäude handelt es sich ursprünglich um die Villa Fallenstein von ca. 1870, die 1882 verkauft und 1885 - nach Aufstockung und Umgestaltung im Innern und am Außenbau, als „erstes Deutsches Reichswaisenhaus“ eingeweiht wurde. Das Haus „- bietet Raum für etwa 70 Waisenknaben, die sich, frei von konfessionellen Schranken, aus allen deutschen Gauen zusammensetzen und die Schulen der Stadt besuchen.“ Die Mittel zu dieser Schöpfung wurden anfänglich durch die in ganz Deutschland und überall, wo Deutsche wohnen, veranstalteten Sammlungen der „Fechtschulen“ aufgebracht, welche Albert Bürklin und Moritz Schauenburg in die Wege geleitet hatten. Des Letzteren weit verbreiteter Kalender, der „Lahrer Hinkende Bote“, hatte schon seit dem Jahre 1877 für das wohltätige Werk Stimmung gemacht, indem sein Mitarbeiter Bürklin unter der Devise „Viele Wenig machen ein Viel“ zur Sammlung von Zigarrenabschnitten und Pfennigen von Nichtrauchern darin aufforderte“ (Hug, Chronik von Lahr, 1924, S. 116).

Vom zweigeschossigen Vorgängerbau stammen, außer dem ungewöhnlicherweise vierachsigen Mittelrisalit, das ehemalige Traufgesims und der Balkon an der westlichsten Achse. Diese Elemente, wie auch die Gewände und die glatten Mauerflächen in den unteren Geschossen, erlauben Rückschlüsse auf eine Gestaltung des Urbaus in strengen, klassizistischen Formen. Der Neubau dagegen bedient sich im Sinne der Zeit einer reicheren Dekoration mit rustizierten Pilastern und plastischer Gestaltung der Details. Allem Anschein nach wurde auch der Putz des Urbaus von den Sandsteinmauern entfernt, um eine Harmonie mit dem Haustein der neuen Teile zu erzielen.

Wegen seiner sozialgeschichtlichen Signifikanz auf überregionaler Ebene sowie wegen der besonderen Verbindung der zugrunde liegenden Idee eines Reichswaisenhauses mit Lahr besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

2. Theodor-Thaeder-Haus (Flst. 0-6014/1. Altvaterstraße 20)

Das 1885 in Lahr gegründete Erste Reichswaisenhaus war offenbar bald zu klein für den Bedarf an Heimplätzen, und auch die Spendenwilligkeit der Bevölkerung war noch keineswegs erschöpft. Diese beiden Gründe führten im Jahr 1906 zur Bildung eines Fonds für den Bau eines zweiten Waisenhauses, des Theodor-Thaeder-Hauses, das schließlich 1914 fertig gestellt wurde. Der ältere Bau war für 70 Zöglinge ausgelegt; der etwa doppelt so große Neubau aber nur für 50 (vgl. Th. Hug, Chronik von Lahr, 1924, S. 116). Diese Großzügigkeit der neuen Anlage wie auch die bedeutend aufwendigere Gestaltung illustrieren den Aufschwung der Institution von den eher bescheidenden Anfängen in den 1880er Jahren; sie illustrieren aber auch den allgemeinen Wohlstand und das Repräsentationsbedürfnis einer Zeit, die solche Bauaufgaben derart aufwendig gestaltet.

Die breite Südfassade weist - wie das erste Gebäude - zur Talseite und ist offenbar auf Fernwirkung kalkuliert. Die Mitte wird durch eine in die Mauerflucht zurückgenommene Kolossalordnung aus ionischen Halbsäulen betont, über der ein übergiebeltes Dachhaus sitzt. Eine strenge Symmetrie wird durch auflockernde Elemente - etwa ein arkadenartiges Dreierfenster mit Balkon und halbrund hervortretende Altane - vermieden. Interessant ist, dass der Mittelabschnitt vierachsig ist, so dass eine Halbsäule in der Mittelachse sitzt. Diese sonst ungebräuchliche Aufteilung ist allem Anschein nach vom Ersten Reichswaisenhaus übernommen, wo sie ihrerseits von der Achsengliederung des Vorgängerbauwerks diktiert gewesen sein dürfte.

Als sozial - und kunstgeschichtlich relevanter Bau liegt die Erhaltung der Anlage aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. (1982)

16 Hinweise

16.1 Lage am Hang

Auffüllungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen und so durchzuführen, dass die vorhandenen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auffüllungen und Abtragungen können zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen/Stützmauern ausgeglichen werden.

16.2 Waldabstand



Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich F1 (30 m-Waldabstand, grün schraffiert) muss niederwaldartig bewirtschaftet werden, um eine Bebauung in direkter Nähe des Waldes zu ermöglichen (gem. § 4 (3) LBO). Die Niederwaldbewirtschaftung ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend sichergestellt. Es sind heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dauerhafte Pflege beinhaltet, die Gehölze im Abstand von 10-15 Jahren in mindestens 3 Abschnitten zeitlich versetzt über die gesamte Fläche auf den Stock zu setzen und auszulichten. Die Höhe der Gehölze ist so zu begrenzen, dass sie die jeweilige Entfernung zum nächstliegenden Gebäude nicht überschreiten.

16.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (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.

16.4 Stromversorgung / Hausanschlüsse

Es wird darauf hingewiesen, dass Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden müssen.

16.5 Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Für den Kernstadtbereich Lahr liegt seit dem Jahr 2009 ein rechtskräftiger Generalentwässerungsplan vor. Dessen Vorgaben sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Für die Einleitung des Regenwassers in die Schutter (Gewässer 1. Ordnung) ist eine Genehmigung

bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.

16.6 Abfallwirtschaft

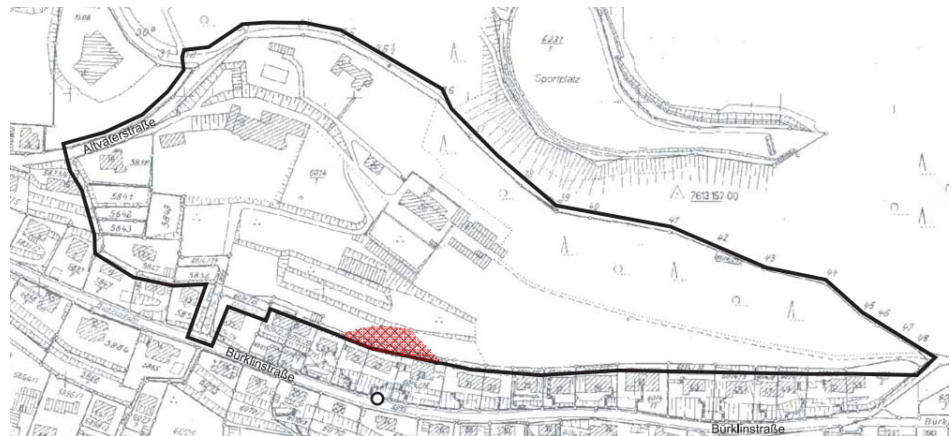
Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis sind in der Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung enthalten. Die Vorgaben sind zu berücksichtigen.

16.7 Erdbeben

Das Plangebiet liegt gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ in der Erdbebenzone 1. Eine entsprechende Ausführung der Hochbauten ist zu berücksichtigen.

16.8 Kampfmittel

Ein Teilbereich im Süden des Plangebiets ist als bombardierter Bereich zu bezeichnen (siehe nachfolgende Abbildung). Für den betreffenden Bereich sind nähere Überprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen erforderlich. Vor dieser Überprüfung sind dort Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggararbeiten auszuschließen.



Bombardierter und näher zu untersuchender Bereich

16.9 Altlasten / Boden

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

16.9 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich des Badischen Buntsandsteins. Dieser wird fast vollständig

von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine 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. Insbesondere bei Hangwasserzutritt kann es bei Anlage von breiten und/oder tiefen Baugruben zu Standsicherheitsproblemen in der Lockergesteinsauflage kommen. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine Kenntnisse vor. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen

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. Das Starkregenereignis Ende Mai 2018 führte im Bereich der östlich des Plangebietes ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu einer oberflächennahen Erosion der anstehenden Lockergesteine /Erdstoffe der Decklage. Neben der vergleichsweise steilen Hanglage im Bereich der Ausgleichsmaßnahme wurden die Erosionserscheinungen durch den fehlenden Bewuchs begünstigt (fehlender oberflächennaher natürlicher Erosionsschutz).

Nicht vergleichbar mit der ausgeführten Ausgleichsmaßnahme sind die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes Altenberg 1. Durch die bestehende Terrassierung des Geländes bzw. die im Zuge der Neubauten auszuführende Terrassierung / Herstellung von gesicherten Baugruben (mit Wasserhaltung für zufließendes Oberflächenwasser) und unter Berücksichtigung der Errichtung der Gebäude in zeitlich aufeinanderfolgenden Bauphasen ist / wird das Risiko des Auftretens großflächiger oberflächennaher Erosion infolge abfließenden Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen minimiert.

16.10 Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober.

Vor der Fällung ist zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Tierarten vorhanden sind (z.B. in Baumhöhlen) bzw. ob Nist- oder Brutstätten gestört werden, ggf. muss eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Um die Tötung von Fledermäusen durch Entfernung der Gebäude oder Bauarbeiten an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des Planungsgebiets zu vermeiden, ist eine Überprüfung der Gebäude unmittelbar vor Abriss bzw. Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Ein Nachweis ist der Baurechtsbehörde vorzulegen.

In der Fläche F2 ist ein Schlingnattern-Monitoring durchzuführen. Dieses muss sich über einen Zeitraum von 7 Jahren erstrecken, wobei im ersten Jahr nach der Maßnahmenumsetzung eine Bestandserfassung, danach jedes zweite Jahr erfolgen soll. Bei der Erfassung müssen künstliche Verstecke (KV) eingesetzt werden und eine Kontrolle an mindestens 6 Terminen im Zeitraum Mai bis September eines jedes Monitoring-Jahres erfolgen. Dabei muss auch die Pflege und Habitatqualität der Fläche F2 überprüft werden. Das Ergebnis des Monitorings ist zum jeweiligen Jahresende der zuständigen UNB mitzuteilen.

16.11 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften liegen werktags (außer samstags) im Flur des Stadtplanungsamtes für die Dauer der Offenlage, zwischen Zimmer 1.54 und 1.57, Rathaus 2, Schillerstraße 23, während der Dienststunden öffentlich aus und sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Planverfasser

Anhang 1: Lärmpegelbereiche für sonstige Aufenthaltsräume

Lärmpegelbereiche Erdgeschoss



Lärmpegelbereiche 1. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche 2. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche 3. Obergeschoss

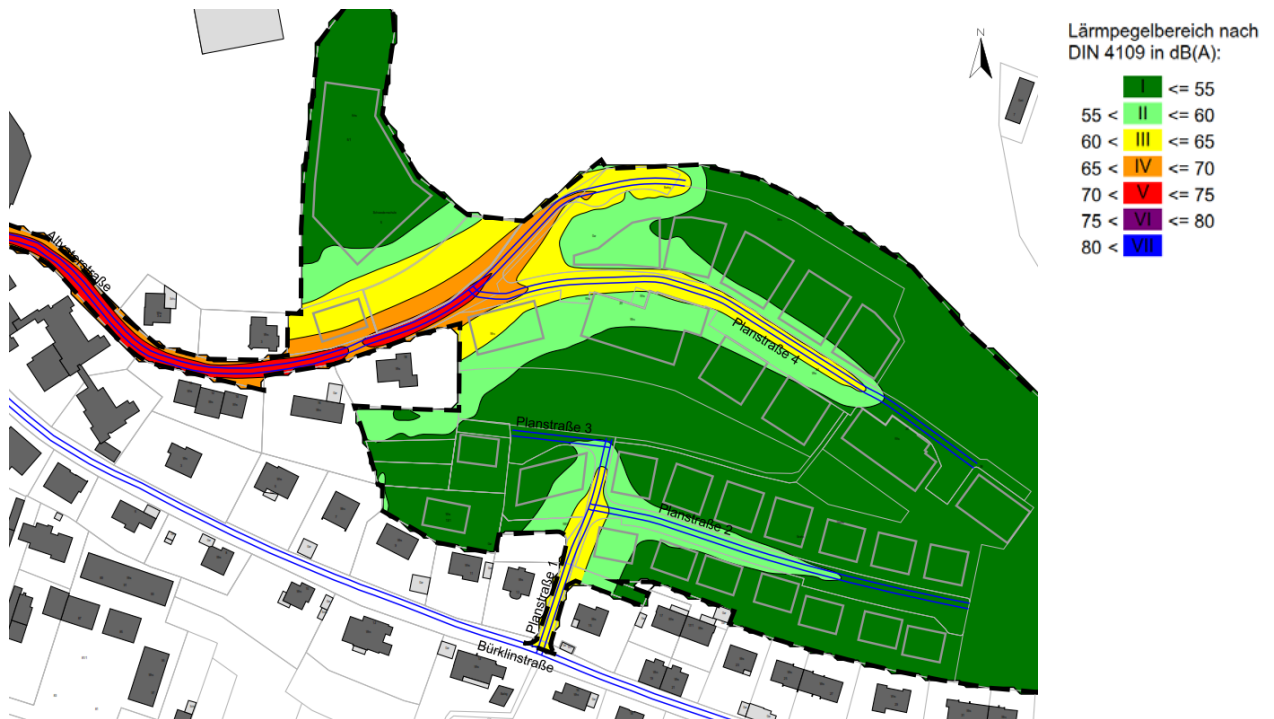


Lärmpegelbereiche 4. Obergeschoss

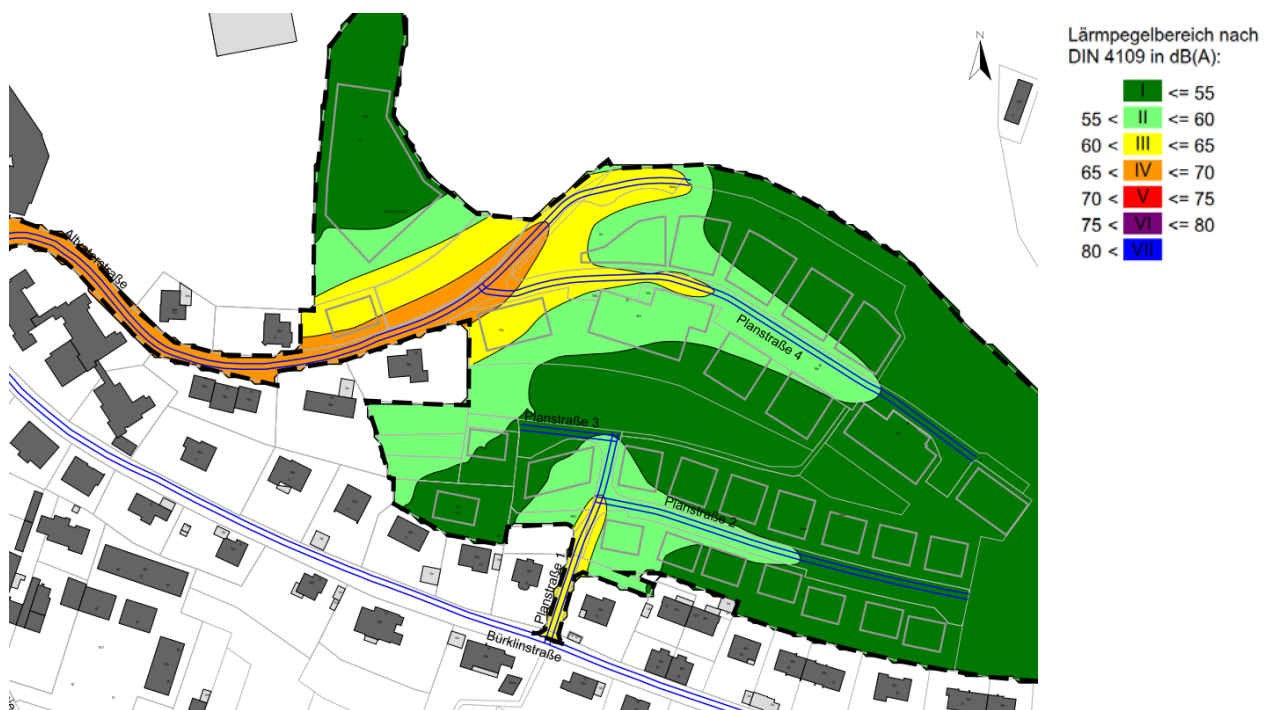


Anhang 2: Lärmpegelbereiche für Schlafräume (auch Kinderzimmer)

Lärmpegelbereiche Erdgeschoss



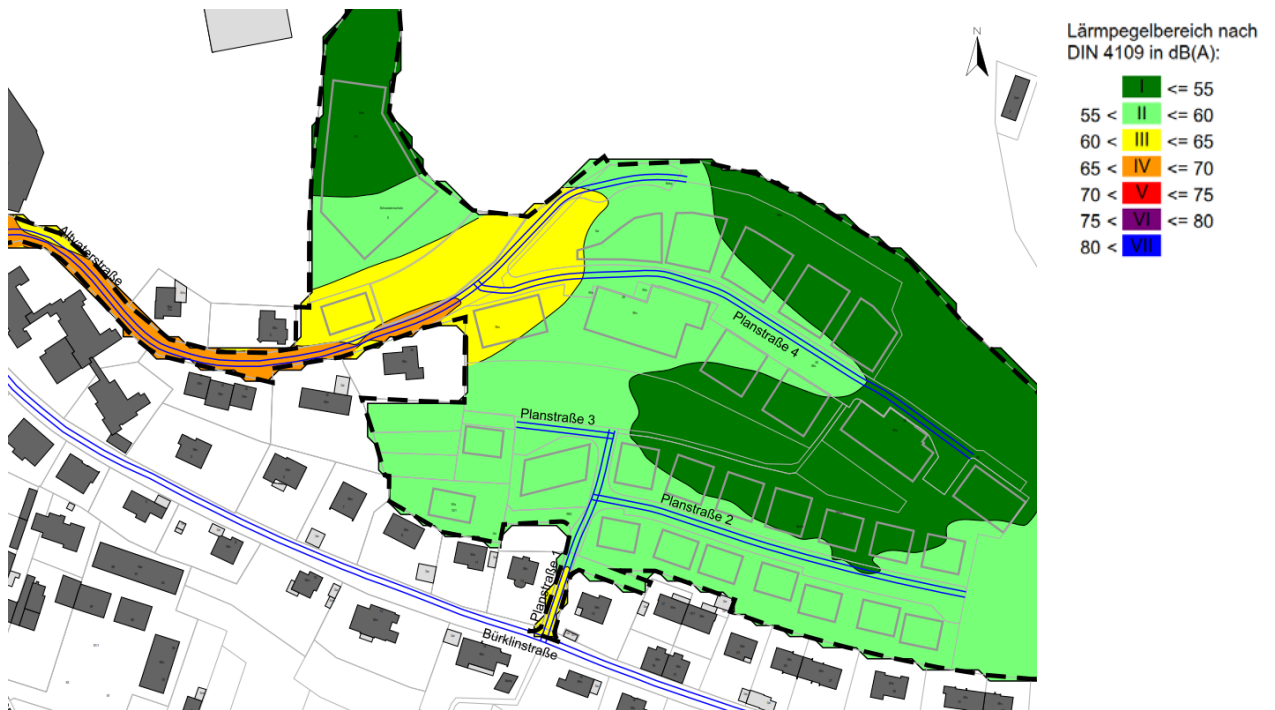
Lärmpegelbereiche 1. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche 2. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche 3. Obergeschoss



Lärmpegelbereiche 4. Obergeschoss

