

Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. ÄNDERUNG in Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

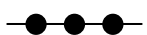
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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



- 0.2 Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art sowie mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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



- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).



- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen) unzulässig.

	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
0,5	Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
	Im MI und im WA darf die zulässige Grundfläche durch unterirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
	Eine geringfügige Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB zulässig.
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 (2) Nr. 2, 17 und 20 (2) BauNVO)
1,9	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 – IV	Als Mindest- und Höchstmaß
	Zur Zahl der VG siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung
	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)
GH 178,7 m	Gebäudehöhe in Meter über Normalnull als Höchstmaß (siehe Planzeichnung)
	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 (1 und 3) BauNVO)
	4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
	4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
GGa	Stellplätze sind nur in den Bauflächen und den als Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) gekennzeichneten Flächen zulässig.
	Die maximalen Höhen (vgl. 2.4) sind in der Planzeichnung eingetragen.

▼ 4.2 Einfahrtsbereich

Einfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen in die Tiefgaragen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen und bis max. 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 Planungsbüros RS Ingenieure, Achern, vom 17. April 2013 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 1, 1. Änderung.

An den der Goethe- und der Kaiserstraße zugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten.

Nutzungsart		Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)	
		Tag	Nacht
Mischgebiet	(MI)	60	50
Wohngebiet	(WA)	55	45

Daher werden gemäß der Untersuchung die Lärmpegelbereiche I bis IV und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tabelle 8, festgesetzt. Bei den neu zu erstellenden Gebäuden müssen die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (Tabelle 1 und Anlage 2).

In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, die Fenster zur Straßenseite besitzen, sind Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6 (beim Stadtplanungsamt Lahr, Schillerstraße 23, einsehbar) zur Gewährleistung eines notwendigen Mindestluftwechsels zu installieren. Diese haben über Nachstromöffnungen in den Fenstern und eine Abluftanlage einen nutzerunabhängigen Luftaustausch zu gewährleisten. Wohnungsgrundrisse, deren Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien ...) ausschließlich zu den Straßenseiten orientiert sind, sind nicht zulässig.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm [dB(A)]	Resultierendes Schalldämmmaß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die Blockrandbebauung ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der schalltechnischen Untersuchung sowie des Gestaltungsplanes als bauliche Vorkehrung zur Minderung von Lärmeinwirkungen (an den zu den Innenhöfen orientierten Außenwohnbereichen) vollständig zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§9 (1) Nr. 24 und (2) Satz 1 Nr.2 BauGB).

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

6.1 Pflanzgebot

Flachdächer (0°-5°), die nicht zur Erzeugung von Solarenergie oder als Dachterrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind mit einer Mindestsubstratdicke von 50 cm zu überdecken. Sie und sämtliche sonstigen Innenhofflächen sind durch die Anpflanzung von Rasen, Sträuchern sowie Bäumen intensiv zu begrünen. Außenwände der Tiefgaragen, die mit über 1 m Höhe in Erscheinung treten, sind dauerhaft zu begrünen.

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

7.1 Fund von Kulturdenkmalen

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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 ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

7.2 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 199,6 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.

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 des Ortenauklinikums und des Herzzentrums zu rechnen.

8. Hinweise

8.1 Geotechnik / Grundwasserschutz

Als Baugrund stehen Schwemmlöss und ältere Talablagerungen der Schutter an. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder bei Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl u. Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasserstände im Plangebiet liegen nicht vor.

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 zus. eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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

8.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich erstens der Altstandort „Stahlbau Sieferle Kaiserstraße 79-81 - Objekt Nr. 00491“

Fachtechnische Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Für den Altstandort liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros HPC vom 22. August 2011 vor. Im Ergebnis sind für eine Bebauungsplanänderung keine Ergänzungen mehr erforderlich. Die Fläche wird auf Basis der durchgeführten Erkundung (= orientierende Untersuchung) unter der oben genannten Bezeichnung auf dem sogenannten „Beweisniveau 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Die Fläche wird im Bodenschutzkataster zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung geführt.

Die Kategorie „Entsorgungsrelevanz“ bedeutet hier (siehe auch Empfehlungen des Ingenieurbüros HPC), dass im Zuge von Baumaßnahmen (Abbruch- und Erdarbeiten) eine gutachterliche Begleitung gefordert wird.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch (Untersuchungen des Oberbodens) noch nicht betrachtet wurde. Dies ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn die tatsächliche zukünftige unversiegelte Geländeoberfläche bekannt ist.

Zweiter Altstandort im Plangebiet ist die „Stahlwollefabrik“, Bergstraße 35. Hier stellt sich die Situation wie folgt dar:

Der Altstandort wurde am 24.09.2012 beim LRA Ortenaukreis auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft. Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist.

Erdarbeiten im Bereich der beiden Altstandorte sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Außerdem besteht auch die Möglichkeit bzw. sogar das Erfordernis, bei zukünftigen Baumaßnahmen das Gelände an-/aufzufüllen, dann selbstverständlich mit unbelastetem Bodenmaterial (mindestens 35 cm). In diesem Fall kann eine Oberbodenbeprobung entfallen.

9. Nutzungsschablone

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

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin