

Bebauungsplan AREAL HEIM WEST

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

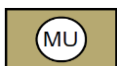
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

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



Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit folgenden Beschränkungen (§ 1 (5, 6 und 9) BauNVO):

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe laut *Gutachten als Grundlage zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (inklusive Nahversorgungskonzept) für das Mittelzentrum Lahr/Schwarzwald* vom 9. März 2017 (s.u. Sortimentsliste Lahr) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig. Nicht großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Aktionsware – Reform-, Apotheker-, Sanitätswaren, Schnittblumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung (inklusive Sportbekleidung), Schuhe, Lederwaren, Geschenkartikel, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Fotowaren und -geräte, Hausrat, Glas/ Porzellan/Keramik, Haus- und Heimtextilien, Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikinstrumente, Musikalien (Non-Food-II-Artikel) - ist auf bis zu 15 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung (incl. Sportbekleidung) • Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör • Bücher • Computer • Elektrokleingeräte • Fahrräder und Zubehör • Fotowaren und -geräte • Haus-/ Heimtextilien • Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeit, Wolle • Musikinstrumente, Musikalien • Optik, Hörgeräte • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren, Bastelartikel • Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik (braune Ware) • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf • Fliesen • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bettwaren, Matratzen • Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen • Elektrogroßgeräte (weiße Ware) • Elektroinstallation • Farben und Lacke • Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer • Kamine, (Kachel-) Öfen • Kfz/ Motorräder • Kinderwagen, -sitze • Maschinen und Werkzeuge • Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel/ Sanitär-/ Badeeinrichtung • Pflanzen und Zubehör • Rollläden und Markisen • Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten • Zooartikel- Tiermöbel und lebende Tiere
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apotheker-, Sanitätswaren • (Schnitt-)Blumen • Drogerie-/ Kosmetik/ Parfümeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör 	

Sortimentsliste Lahr

2. 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)

2.1. Verkehrslärm - Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straße Geroldsecker Vorstadt in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) von maximal 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

2.2 Verkehrslärm - Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 66 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei sind durch ein Fachgutachten die für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße anzusetzenden Außenlärmpegel zu ermitteln.

2.3 Verkehrslärm - Belüftung

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die gesetzlichen Schalldämmanforderungen 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.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

2.4 Verkehrslärm - Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) (vgl. Anlage 11.1 bis 11.4) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

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

D

3.1 Kulturdenkmale

Auf dem Flurstück 5748 befindet sich ein Kulturdenkmal aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. An der Erhaltung des Baus besteht aus künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Sollten bei Baumaßnahmen 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.

3.2 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.

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

Das Teilbebauungsplangebiet befindet sich ca. 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.

Durch die Planungen werden weder Flugsicherungseinrichtungen gestört noch Hindernisfreiflächen durchdrungen. Aus luftrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Hubschraubersonderlandeplatz des Ortenauklinikums Lahr ca. 600 m nordöstlich vom Plangebiet befindet und mit an- und abfliegenden Rettungshubschraubern gerechnet werden muss.

Sollten einzelne Bauvorhaben die geplante Höhe überschreiten, sind dem Regierungspräsidium diese zur Genehmigung vorzulegen. Kranstellungen sind gesondert zu beantragen.

4. Hinweise

4.1 Altlasten

Altstandort Rosshaarspinnerei, Geroldsecker Vorstadt 2:

Nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurde die Fläche am 18.2.2008 vom Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Entsorgungsrelevanz" bewertet.

Dies bedeutet, dass derzeit kein Handlungsbedarf besteht, der Sachverhalt bei einer Nutzungsänderung durch die Fachbehörde aber erneut zu überprüfen ist. Die Fläche schied aus dem Altlastenkataster aus und wird von der Fachbehörde im Bodenschutzkataster geführt.

4.2 Geotechnik

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichts-/ Baugrundgutachten oder ein geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls gelten folgende geotechnischen Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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. Weiter verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches unter <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. Die aktuelle Version des Merkblattes für Planungsträger kann unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrbmerkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

4.3 Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden von der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen.

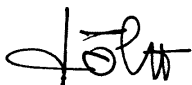
Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

4.4 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 den Dienststunden öffentlich aus und sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Zimmer 1.52 werktags (außer samstags) einsehbar. Die DIN-Normen sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

4.5 Abfall

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.



Stefan Löhr
Dipl.-Ing.