

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. April 2008

#### 0. Abgrenzungen



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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe laut *Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums Lahr* (Einzelhandelskonzept) vom 29.09.2008 (siehe Anlage) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche sind zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**§ 9 (1) Nr.1 BauGB**

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,8** Es gilt die jeweils im Nutzungsplan eingetragene GRZ von 0,8. Es werden keine abweichenden Regelungen getroffen,

##### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

**1,8** Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene GFZ von 1,8.

##### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

**12,50 m** Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 12,50 m nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Kellergeschosse sind nicht zulässig.

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

#### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

**-a-**

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

### 4. Flächen für Stellplätze und Einfahrten § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

#### 4.1 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Stellplatzanlagen ab einer Größe von vier Einzelstellplätzen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.

#### 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Zur Verringerung versiegelter Flächen und zur Verbesserung des Straßenbildes ist bei Grundstücken bis 3.000 m<sup>2</sup> Größe nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Außerdem sollen Ein- und Ausfahrten benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grenze gelegt werden, so dass nur eine gemeinsame Überfahrt über den Gehweg erforderlich wird.

### 5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



#### 5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung -Öffentliche Verkehrsfläche-

FW/RW

#### 5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Öffentlicher Fuß- und Radweg-

### 6. Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB



Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation)

### 7. Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

#### 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Dabei ist insbesondere eine verstärkte Eingrünung zum unbebauten Freibereich und zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Die eingetragenen Baumstandorte sind bis zu 10 m entlang der Straße variabel.

Pflanzliste Hochstämme (Stammumfang in 1 m Höhe 14 -16 cm)  
- Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspeere')  
- Platane (Platanus acerifolia)  
- Zerreiche (Quercus cerris)

Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

## 7.2 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen. Wenn der Erhalt eines Baums die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, ist eine Beseitigung zulässig. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

## 8. **Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** **§ 9 (1a) BauGB**

### 8.1 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

### 8.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

### 8.2 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

## 9. **Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** **§ 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB**



Öffentliche Grünflächen, die als Entwässerungsmulden bzw. zentrale Versickerungsflächen genutzt werden. Details zur Ausführung der Versickerungsanlagen sind mit dem Landratsamt Ortenaukreis als zuständige Fachbehörde abzustimmen. Die Niederschlagsabflüsse der Dachflächen und der PKW-Stellplätze sind über die rückwärtig zu den jeweiligen Grundstücken angeordneten öffentlichen Mulden zu entwässern.

Die Hofflächen und Zufahrten sind über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zu entwässern.

Die Grünflächen im Süden sind als Extensivwiese zu entwickeln. Hier ist eine zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen. (1. Mahd im Juni, 2. Mahd ab Mitte August). Das Mähgut ist abzutransportieren.

## 10. **Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen** **§ 9 (6) BauGB**

### Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik: Setzungsempfindlicher junger Hochflutlehm, eventuell mit humosen bis torfigen Zwischenlagen unbekannter Mächtigkeit bildet den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen sandige Kiese.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Grundwasser: Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

**Altlasten:**

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

**Bodenschutz:**

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes 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.

Regierungspräsidium Freiburg, Referat Polizeirecht und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an seiner nördlichen Grenze 2,3 km südlich des Flugplatzbezugspunktes Sonderflughafen Lahr in dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Im Bauschutzbereich werden bei Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhen von 179,96 m über NN (25 m über Flughafenbezugspunkt) keine Einwände erhoben. Sollten zum Aufbau der Anlage Kräne verwendet werden, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

**11. Nutzungsschablone**

Baugebiet	Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

## Anlage

### Sortimentsgliederung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"><li>- Nahrungs- und Genussmittel</li><li>- Reformwaren</li><li>- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren</li><li>- Schnittblumen</li><li>- Apotheker-, Sanitätswaren</li><li>- Tiernahrung, zoologischer Bedarf</li><li>- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren</li><li>- Spielwaren, Bastelartikel</li><li>- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li><li>- Schuhe, Lederwaren</li><li>- Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör</li><li>- Fotowaren und -geräte</li><li>- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</li><li>- Haus- und Heimtextilien</li><li>- Optik, Hörgeräte</li><li>- Uhren, Schmuck</li><li>- Musikinstrumente, Musikalien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)</li><li>- Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung</li><li>- Bettwaren, Matratzen</li><li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li><li>- Pflanzen und Zubehör</li><li>- Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li><li>- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten</li><li>- Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör</li><li>- Sportgroßgeräte ( z. B. Surfboards, Boote)</li><li>- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li></ul>

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD,

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 1.1 Dachneigung und –eindeckung

**0°-30°** Die zulässige Dachneigung beträgt 0-30°.

Als Dacheindeckung sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

Flache und flach geneigte Dächer (< 15°) sind zu mindestens 50% mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

#### **2. Gestaltung von Freiflächen**

##### 2.1 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen (Vorzonen) zwischen Baugrenze und Straßenraum dürfen nicht als Stellplätze, Garagen oder Lagerflächen benutzt werden und müssen gärtnerisch angelegt sein (ausgenommen notwendige Zufahrten und Eingänge). Bei Eckgrundstücken gilt dies nur für die Haupteingangsseite.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig. Ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

##### 2.2 Einfriedungen

Für Einfriedungen sind geschnittene oder frei wachsende Hecken in Verbindung mit einem Drahtzaun und einer max. Höhe von 2 m zulässig.

##### 2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### **3. Werbeanlagen**

Nicht am Ort der eigenen Leistung befindliche freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen oberhalb der Gebäude und solche mit bewegten Werbebildern sind unzulässig.

### **4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Unbelastete Niederschlagsabflüsse der Dachflächen und der PKW-Stellplätze sind über die rückwärtig zu den jeweiligen Grundstücken angeordneten öffentlichen Mulden zu entwässern. Davon kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeigneten Dachaufbau (Dachbegrünung) eine Retention erfolgt. Eine Kombination der Verfahren ist möglich.

Die Hofflächen und Zufahrten sind über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zu entwässern.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

## **S a t z u n g**

### **Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 24. Oktober 2011 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan GE RHEINSTRASSE SÜD als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan nach § 2.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 29. September 2011
- Nutzungsplan M. 1 : 500 vom 29. September 2011

Beigefügt sind:

- Begründung vom 29. September 2011
- Umweltbericht

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung Baden - Württemberg handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 29. September 2011 zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Lahr, 25. Oktober 2011

Dr. Wolfgang G. Müller  
Oberbürgermeister



## **S a t z u n g**

### **Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD**

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 24. Oktober 2011 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan GE RHEINSTRASSE SÜD als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan nach § 2.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den örtlichen Bauvorschriften vom 29. September 2011.

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 29. September 2011 zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Lahr, 25. Oktober 2011

Dr. Wolfgang G. Müller  
Oberbürgermeister