

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

### **0. Außer Kraft treten**

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Lautenbacher Gasse / Sandhaasenthalde“ vom 28. Oktober 1972 mit Änderungen treten mit Inkrafttreten der 11. Änderung zum Bebauungsplan für deren Geltungsbereich außer Kraft.

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 2649, 2649/1 und 2654. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

#### **2.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Der östliche Teil des Geltungsbereichs, wie in der Planzeichnung dargestellt, wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO werden entsprechend § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Dem Gesundheitswesen dienende Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Apotheken und Sanitätshäuser, können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

#### **2.2 Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO**

Der restliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt (Lebensmittel und Getränke) mit einer Verkaufsfläche von maximal 950m<sup>2</sup> zulässig.

Im Übrigen ist nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne des Bebauungsplans sind die nachfolgend aufgeführten Warensortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks)
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Kosmetika
- Schnittblumen
- Bekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren, Modewaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Elektrohaushaltswaren; ausgenommen Großgeräte („Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („Braune Ware“)
- Optische- und feinmechanische Geräte, Fotowaren einschließlich Fotoapparate
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren, Bastel- und Hobbyartikel
- Nähmaschinen und Zubehör
- Abgepasste Teppiche

In begründeten Fällen können zentrenrelevante Warensortimente ausnahmsweise bis insgesamt max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zugelassen werden. Jedes einzelne Sortiment der o. g. Liste (ein Sortiment entspricht einem Spiegelstrich) ist dabei auf eine Verkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> beschränkt.

Innerhalb der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts sind Nahrungs- und Genussmittel allgemein zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO**

#### **3.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Nutzungsschablone mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

#### **3.2 Geschossflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Nutzungsschablone mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

#### **3.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO**

Die Traufhöhe wird als Mindest- und Höchstmaß, die Firsthöhe wird als Höchstmaß in Metern in der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist OK Straßenoberfläche der angrenzenden Lindenstraße in der Mitte der Wandfläche des jeweiligen Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

**4. Bauweise**  
**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Für den Bereich des Mischgebiets gilt: offene Bauweise

Für den Bereich des Sondergebiets gilt: offene Bauweise

**5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Form von Baugrenzen festgesetzt.

**6. Nebenanlagen und Stellplätze**  
**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stell- und Lagerplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind sie unzulässig.

6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich, auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen.

**7. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Zur Erschließung des Mischgebiets und des Sondergebiets wird jeweils eine Zufahrt von der Lindenstraße her zugelassen.

Die Bereiche, in denen keine Zufahrten zulässig sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet oder Solaranlagen aufgebracht werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

**9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind 7 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle in der Planzeichnung ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Anordnung der Stellplätze, Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden können.

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind standortgerechte blühende Sträucher, Zwergsträucher, Bodendecker und Stauden sowie Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

**10. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) nach § 9 (1) Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB**

Die Bäume entlang der Buchenstraße (Birken und Linden) sind zu erhalten. Im Übrigen ist bei Abgang oder Fällung eines Baums als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

**11. Immissionsschutz**

Der Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, ist im Rahmen des durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

### 0. Außer Kraft treten

Die Bauvorschriften des Bebauungsplans „Lautenbacher Gasse / Sandhaasentalde“ vom 28. Oktober 1972 mit Änderungen treten mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zur 11. Änderung zum Bebauungsplan für deren Geltungsbereich außer Kraft.

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 0° - 15° herzustellen.

Die Dächer von Nebenanlagen sind als Flachdächer herzustellen.

Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet oder Solaranlagen aufgebracht werden.

Die Dachdeckung der übrigen Dachformen darf nicht glänzend hergestellt werden, es sind dunkle Farbtöne zu verwenden.

Flachdächer haben eine Dachneigung von 0° - 5°.

### 2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen die Traufkante des Hauptgebäudes bzw. den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Es sind nur Werbeanlagen für die sich auf den jeweiligen Grundstücken befindlichen Betriebe zulässig.

### III. Hinweise

#### 1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 2. Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurden im Änderungsbereich des Bebauungsplans zwei Altlastverdachtsflächen erhoben:

##### 2.1 Altstandort „Ehemalige Chemische Reinigung COOP-Markt“, Lindenstraße 1, Flst.Nr. 2654 (Teil), Obj.-Nr. 00037

Die chemische Reinigung wurde von 1979 bis 1982 betrieben. Das Institut für angewandte Geologie - H. Seitz, Willstätt, hat im Auftrag des Landratsamts Ortenaukreis zur Klärung bzw. Abschätzung, inwieweit es eventuell durch die altlastrelevante Nutzung zu einer Untergrundverunreinigung gekommen ist, eine Gefahrenverdachtserkundung durchgeführt.

Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht Nr. 9506287 vom 5. November 1995 dokumentiert und wurden im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 19. März 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - bewertet. Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse auf Beweisniveau BN 2 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

##### 2.2 Altstandort „Ehemaliges Sägewerk Ramsteiner“, Hausacher Straße 4, Flst.Nr. 2649, 2649/1 und weitere, Obj.-Nr. 01163

Die altlastenrelevanten Nutzungen (Sägewerk; Mechanische Werkstätte) wurden von 1936 bis 1974 durchgeführt. Auf der Altstandortfläche befindet sich derzeit ein Parkplatz und Wohnbebauung. Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung bei einer Vorklassifizierung am 25. Juli 1995 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Eine Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

**Bauanträge, welche die Altstandortflächen „Chemische Reinigung COOP-Markt“ (Flst.Nr. 2654 - westlicher Teil) und „Sägewerk Ramsteiner“ (Flst.Nr. 2649, 2649/1)**

**betreffen, sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.**

### **3. Telekommunikationsanlagen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

### **4. Gasversorgung**

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 2649/1 ist mit Erdgas versorgt. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss der Erdgas-Hausanschluss da32 PE Bj. 1998 abgetrennt werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Fachabteilung der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg ist erforderlich.

Die weitere Versorgung des Neubaus mit Erdgas ist jederzeit durch Verlegung einer neuen Anschlussleitung möglich.

Das geplante Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 2654 kann ausgehend von der Lindenstraße mit Erdgas versorgt werden.

An der nordwestlichen Ecke des Grundstücks Flst.Nr. 2649/1 verläuft eine Erdgasmiteldruckleitung VGM 180 PE über das Grundstück. Die Lage der Leitung ist bei eventuellen Pflanzmaßnahmen oder sonstigen Arbeiten im Untergrund gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 und GW 315 zu berücksichtigen. Planauskünfte sind bei der regio-DATA GmbH, am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg erhältlich.