Bebauungsplan „First / Schlatt“

Teil II: Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

Sondergebiet „Gartenhausgebiet“

Das Sondergebiet wird festgesetzt als „Sondergebiet Gartenhausgebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind ausschließlich Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstückes notwendigen Dinge dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für Tierhaltung mit Ausnahme von temporärer Beweidung der Flächen,
- Feuerstätten und Toilettenanlagen mit Ausnahme von Toiletten (z.B. chemische Camping-Toiletten), die privat ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden,
- die Lagerung von Brennholz über den örtlichen Bedarf hinaus,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

2.1. Zulässig sind nur eingeschossige Gebäude (unabhängig von der Vollgeschoss-Definition nach Landesrecht). Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

2.2. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der Gartenhäuser darf maximal 2,5 m, die Firsthöhe maximal 3,0 m betragen. Bezugspunkt ist die durchschnittliche Höhe bergseits des ursprünglichen Geländes (bevor Gartenhütten und Erschließungsanlagen errichtet wurden).

2.3. Auf Grundstücken, die **kleiner als 150 m²** sind, sind keine Gartenhäuser zulässig.

2.4. Auf Grundstücken, die **größer als 150 m²** sind, ist maximal ein Gartenhaus zulässig. Die Grundfläche der Gartenhäuser darf maximal 12 m² betragen.

3. Grenzabstände § 9 (1) 2a BauGB

Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einhalten.
Sonstige bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Der Freisitz (überdacht und/oder nicht überdacht) pro Grundstück darf insgesamt maximal 12 m² nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen und Stellplätze § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

5.1. Die im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg

5.2. Je Gartenhausgrundstück ist entlang der Erschließungswege in einer Tiefe von bis zu 2,5 m maximal ein Stellplatz zulässig. Die Herstellung bzw. Umbau von Stellplätzen und dazugehörigen Stützmauern sind nur von Anfang April bis Ende Mai und Ende August bis Ende Oktober zulässig.

6. Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

6.1. Die im Plan gekennzeichnete private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von Zäunen (siehe Örtliche Bauvorschriften) freizuhalten.

7. Wald

§ 9 (1) 18 BauGB

7.1. Der als Wald festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von Zäunen (siehe Örtliche Bauvorschriften) freizuhalten. Innerhalb des Schutzbereichs von 15 Metern zum Wald sind keine Gebäude zulässig.

7.2. Bäume in diesem Bereich sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Baumfällungen in diesem Bereich ist die Forstzentrale bzw. die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt hinzuzuziehen. Abgängige Bäume sind entsprechend Pflanzenliste 3 zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

8.1. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, vorbehaltlich des Wasserrechts, auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern. Unbeschichtete Zink-, Kupfer- und bleihaltige Bleche sind nicht zulässig.
Eine Versickerung hat über 30 cm belebtem und begrüntem Oberboden zu erfolgen, oder über geeigneten Filtereinrichtungen (z.B. Spezialsubstrat) nach vorheriger Absprache mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt und Klima.
Eine unterirdische Versickerung oder Schachtversickerung ist unzulässig.

8.2. Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

8.3. Abstützungen für Stellplätze sind ausschließlich als Trockenmauern zulässig (Trittstein-Biotope). Die Herstellung bzw. Umbau von Stellplätzen und dazugehörigen Stützmauern sind nur von Anfang April bis Ende Mai und Ende August bis Ende Oktober zulässig.

8.4. Überdachungen zum Schutz von Pflanzen sowie Gewächshäuser dürfen pro Grundstück maximal 5 qm nicht überschreiten. Sie sind nur temporär während der Vegetationszeit von April bis Oktober zulässig.

8.5. Rodungs- oder Fällarbeiten sind ausschließlich in der Vegetationsruhe zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

8.6. Die nicht überbauten Bereiche der Gartenhausgrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

9.1. Abgängige Bäume jeglicher Art sind durch gleichwertige, standortgerechte einheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu ersetzen.

9.2. Schnitthecken sind mit Ausnahme von Eibe, Hainbuche und Liguster nicht zugelassen. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Tanne, Fichte) und immergrüne Gehölze (z.B. Kirschlorbeer, Glanzmispel) sind nicht zulässig.

9.3. Je neu errichtetem Gartenhaus ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaume gem. Pflanzenliste 2 auf dem zugehörigen Grundstück zu pflanzen.

9.4. Je neu errichtetem Stellplatz ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 auf dem zugehörigen Grundstück zu pflanzen.

9.5. Zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen nur in Absprache mit der Forstzentrale bzw. der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt gefällt werden und sind mit Bäumen gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Kampfmittel-Verdachtsflächen

Im zweiten Weltkrieg wurden Grabensysteme am Hünerberg hergestellt. Bei Bodenarbeiten ist in den entsprechenden Bereichen mit erforderlicher Vorsicht zu arbeiten.

2. Freileitung mit Schutzstreifen

Für die 10-kV-Leitung Wyhlen-Lörrach wird ein 2 x 20 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, in dem nur eine eingeschränkte bauliche und pflanzliche Nutzung unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50423 (VDE 0210) erlaubt ist.

III HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. 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 im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Bodenschutz

Auf eine fach- und sachgerechte Behandlung des Bodens während Bauarbeiten, bei der Zwischenlagerung und bei der Wiederverwendung ist zu achten.
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind Bodenarbeiten nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen

3. Quell- und Grundwasserschutz

Mögliche Quell- bzw. Grundwasserentnahmen sind beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen und ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO BW

Als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung sind ausschließlich gedeckte sowie natürlich wirkende Farbtöne zulässig; großformatige Platten und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO BW

2.1. Künstliche Einfriedigungen dürfen eine Höhe vom maximal 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur Punktfundamente (keine Streifenfundamente) zulässig.
Der Abstand der Einfriedigungen vom Fahrbahnrand muss mindestens 0,5 m betragen.

2.2. Einfriedigungen sind nur in nicht geschlossener, transparenter Form (z.B. Staketenzaun, Maschendrahtzaun) oder als Bepflanzungen zulässig. Stacheldraht sowie Bauzäune sind nicht zulässig.
Künstliche Einfriedungen aus Kunststoff oder Metall sind mit einheimischen, standortsgerechten Sträuchern wegseitig abzupflanzen.

2.3. Geländeveränderungen durch Auf- und Abtrag bis maximal 50 cm sind zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.
Abbruch und Neuerrichtung eines Gartenhauses darf zu keiner Geländeerhöhung beitragen.

2.4. Stützmauern dürfen die zulässigen Höhen der Geländeveränderung nicht überschreiten. Bei höheren Geländeabfangungen ist ein Mauerversatz (Terrassenbildung) auszubilden. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 2 m voneinander aufweisen.

3. Sammelbehälter für Niederschlagswasser § 74 (1) 1 LBO BW

Sammelbehälter für Niederschlagswasser, die nicht aus natürlichen Materialien bestehen (wie z.B. Holztonnen) sind immergrün mit Liguster oder Eibe zu bepflanzen. Grelle und reflektierende Farben sind für Sammelbehälter nicht zulässig.

V ANLAGEN

Pflanzenliste 1: Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Juglans regia	Nussbaum

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Taxus baccata	Eibe

Pflanzenliste 2: einheimische, alte Obstbaumsorten wie z.B. :

Es sind 4-mal verpflanzte Bäume auf stark wachsender Unterlage mit einem Ausgangsstammumfang auf einem Meter Höhe (entspricht einem Durchmesser von 8 Zentimetern) zu verwenden.

Äpfel: Weißer Klarapfel, Jakob Fischer, Gravensteiner, Dinkelbergrenette, Rubinola, Gewürzluiken, Bittenfelder Sämling, Roter Berlepsch, Glockenapfel, Brettacher, Topaz

Birnen: Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Bayrische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Stuttgarter Geisshirtle, Boscs Flaschenbirne, Wilde Eierbirne, Alexander Lucas

Kirschen: Benjaminler, Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dollesepplер, Große Germerdorfer, Hedelfinger Riesen, Schneiders Späte, Gerema (Sauerkirsche)

Zwetschgen: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Wangenheimer Frühzwetschge

Quitten: Konstantinopler, Cydora robusta, Riesenquitte Leskovac

Nussbäume: Sämling, Klon 26, Franquette

Pflanzenliste 3: Waldbäume

Waldarten des gemäß der natürlichen, potentiellen Vegetation hier vorkommenden Waldtyps des „Waldmeister-Buchenwalds“:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bei Berücksichtigung der Klimaerwärmung und in Absprache mit der Forstverwaltung sind auch Arten der thermophilen, submediterranen Flaumeichenwälder (Quercetalia pubescentis) möglich:

Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde