

Bebauungsplan „Belist“

Teil II: Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

- Passagen in Kursivschrift wurden im Rahmen der erneuten Offenlage ergänzt -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Übersicht über die Festsetzungen der Baufelder:

Baufeld	GRZ	Überschr. gem. § 19 BauNVO	Voll- geschosse	HbA / WH	Dachform
WA 1	0,4	0,6	2	WH 5,90	SD 30°-45°
WA 2	0,4	0,6	2	WH 7,0 HbA 9,5	PD 5° – 15°
WA 3	0,35	0,6 für TGa	3	WH 9,0 HbA 10,5	PD 5° – 15°
WA 4	0,4	0,8 für TGa	4	HbA 15,5	FD
WA 5	0,4	0,8 für TGa	4	HbA 15,5	FD
WA 6	0,4	0,6	3	WH 9,0 HbA 10,5	PD 5° – 15°
WA 7	0,4	0,8 für TGa	3	siehe Plan	FD
WA 8	0,3	0,6 für TGa	3	siehe Plan	FD
WA 9	0,3	0,45	2	WH 5,0 HbA 8,0	PD 5° – 15°
WA 10	0,3	0,8 für TGa	3	siehe Plan	FD

2.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Maßgebend ist der Planeinschrieb.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen an der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern müssen alle Hauseinheiten die jeweils gleichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen und die gleichen Traufhöhen aufweisen.

Die OK RFB muss für die Gebiete WA5 und WA6 zwischen 30 und 40 cm über der

Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Für die übrigen Gebiete wird die OK RFB auf 20 cm (Spielraum von +/- 10 cm) über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Maß der Höhe baulicher Anlagen in Metern über der geplanten Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK RFB). Maßgebend ist der Planeinschrieb. Auf die HbA sind nicht transparente Brüstungen bzw. Attikas mit anzurechnen.

Die HbA kann für technische Dachaufbauten um maximal zwei Meter, für Anlagen zur solaren Energiegewinnung um maximal 0,75 Meter überschritten werden.

2.4. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen von der Höhe der geplanten Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß Eintragung im Lageplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Baugrenzen bzw. Baulinien.

3.3. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

3.4. Firstlinie

Bei Gebäuden mit Pultdächern gibt die Firstlinie die Gebäudeseite vor, an welcher der First anzuordnen ist.

Bei Gebäuden mit Satteldächern ist der First mittig anzuordnen.

4. Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

- 4.1. Gemäß Eintragung im Lageplan sind, Tiefgaragen (TG), Carports (Cp), Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2. Gemäß Eintragung im Lageplan kann die gem. § 19 (4) Satz 3 zulässige Grundfläche für Tiefgaragen, Carports, Stellplätze, Technikräume und Kellerräume um den jeweils festgesetzten Wert überschritten werden, sofern die Flächen ausschließlich für Tiefgaragen genutzt werden. Aufenthaltsräume sind unzulässig.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die gemäß Eintragung im Lageplan als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen an Einmündungen sind von jeglicher baulichen Anlage sowie Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der anschließenden Verkehrsfläche freizuhalten.

6. Verkehrsfläche

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen (in Gehwege, Radwege, Fahrwege) ist unverbindlich.

- 6.1. Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot
Gemäß Eintragung im Lageplan sind Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.
- 6.2. Reserveflächen
Sollte die Verkehrsbelastung im Gebiet zu dauerhaft überhand nehmen, so kann die Reservefläche der Verkehrsfläche zugeschlagen werden, um eine für PKW durchgängig befahrbare Trasse zu ermöglichen.
- 6.3. *Aufstellflächen für Müllbehälter*
In den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Müllbehälter am Abfuhrtag aufzustellen.

7. Fläche für Abwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Gemäß Eintragung im Lageplan werden Flächen zur Abwasserbeseitigung (Außengebietsentwässerung) festgesetzt.

8. Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen sind festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

8.1. Park

8.2. Spielplatz

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

9.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

9.1.1. Die Verwendung der Arten der Pflanzenliste ist bindend. Es dürfen nur einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

9.1.2. Entlang der Planstraßen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung mittelkronige, einheimische Laubbäume (Feldahorn, Mindestgröße Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.1.3. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat anzulegen. Die Pflanzgruben sind gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

9.1.4. Auf dem Anger sind mittelkronige, einheimische Solitärbäume (Stadtlinde, Mindestgröße Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung) zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.1.5. Im „Grünen Tal“ sind bachbegleitend mittel- bis großkronige standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen (Silberweide, Schwarz-Erle, Grauerle, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung).
- 9.1.6. Auf der Ausgleichsfläche Manzentel-West (M2) sind artenreiche Mähwiesen herzustellen und 12 Obstbäume als Hochstämme (Mindestgröße Stammumfang 8-10 cm, 2x verpflanzt ohne Ballen) zu pflanzen und zu pflegen sowie eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Auf der Ausgleichsfläche Manzentel-Ost (M1) sind eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur sowie eine artenreiche Wiese zu entwickeln und Kopfweiden zu pflanzen.
- 9.1.7. Auf privatem Grund sind pro vollendeter 200 m² unbebauter Grundstücksfläche 1 heimischer Baum gemäß Pflanzenliste oder 1 Obstbaum als Hochstamm (Mindestgröße Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung) zu pflanzen und zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebäudefertigstellung durchzuführen.
- 9.1.8. Als Einfriedungen sind Hecken aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Heckeneinfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 m sein und müssen 50 cm von der Grundstücksgrenze eingerückt sein. Ansonsten sind die Heckeneinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen wie Zäune müssen mit einer Hecke kombiniert werden.
- 9.1.9. Die Wildgehölz-Hecken sind aus einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und zu pflegen. Sie sind auf einer Höhe von 1,50-2,00 m zu halten und von öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 m abzurücken.
- 9.1.10. Alle Pult- und Flachdächer der Gebäude und Nebengebäude (z.B. Carports) sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm Mächtigkeit (zuzüglich Drainschicht) extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% der Dachfläche der Gebäude für Aufbauten, Dachausstiege und Verankerungen nicht begrünt sein.

- 9.1.11. Tiefgaragendächer sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen.

9.2. **Artenschutzmaßnahmen**

- 9.2.1. V2a: FRINAT (2015): Rodung im Winter nach einer Frostperiode, weil dann auch die Quartiere durchgefroren und damit von Fledermäusen endgültig aufgegeben sein sollten. Bei einem Rodungstermin zwischen Anfang Januar und Ende Februar sollte diese Voraussetzung erfüllt sein. Sollte eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sollten alle potentiellen Fledermausquartiere unmittelbar vor der Fällung der Bäume durch einen Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert und ggf. die Fällung fachlich begleitet werden.
- 9.2.2. V2b: Das Roden von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 30. September bis 1. März erfolgen, um den Verlust von Vogelbruten zu verhindern.
- 9.2.3. V3: Fachgerechtes Anbringen von 10 Fledermauskästen für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten an Bäumen im Offenland (Kleingärten, Obstbaumwiesen, Schulteich) in der näheren Umgebung (Entfernung zu Gehölzbeständen im Untersuchungsgebiet maximal 200-250 m). Die angebrachten Kästen sind über den Zeitraum von 15 Jahren jährlich einer Funktionskontrolle und Säuberung zu unterziehen. Die genaue Verortung ist in Abb. 4 im Umweltbericht dargestellt.
- 9.2.4. V4: Erhalt und regelmäßige Pflege (Baumschnitt, Mahd) der Streuobstwiese, Neupflanzung von Streuobstbäumen innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebietes.
- 9.2.5. V5: Erhalt bzw. Neuschaffung von Leitlinien für strukturgebunden fliegende Fledermausarten entfällt, da nach FRINAT (2015) keine ausgeprägten Flugrouten vorhanden sind.
- 9.2.6. V6: Erhalt des Schulteiches.
- 9.2.7. Der vom TRUZ (2014) unter V 6 geforderte Erhalt der Gräben im zentralen Be-

reich des Baugebietes kann nicht realisiert werden. Dafür werden im Nordwesten des Gebietes ein verdolter Grabenabschnitt freigelegt sowie Gräben durch Vegetation aufgewertet.

- 9.2.8. V7: Fachgerechtes Anbringen von 10 Nistkästen für Höhlenbrüter an Bäumen im Offenland (Kleingärten, Obstbaumwiesen) in der näheren Umgebung (Entfernung zu Gehölzbeständen im Untersuchungsgebiet maximal 200-250 m). Die angebrachten Kästen sind für 15 Jahre jährlich einer Reinigung und Wartung zu unterziehen. Die genaue Verortung ist in Abb. 4 im Umweltbericht dargestellt.

9.3. Ausgleichsmaßnahmen:

- 9.3.1. Das „Grüne Tal“ wird gemäß Freiflächengestaltungsplan als Naturerlebnisraum mit artenreichem Dauergrünland, weichholzauenartigen Gehölzstrukturen sowie naturnahen, fließenden und stehenden Oberflächengewässern mit Wechselwasserzonen ausgebildet .
- 9.3.2. Auf den nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen im Manzentel-West wird eine artenreichen Streuobstwiese und entlang des Grabens eine Hochstaudenflur entwickelt.
- 9.3.3. Auf den nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen im Manzentel-Ost wird der Manzentelbach verlegt und naturnah entwickelt mit einem fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen.
- 9.3.4. Der Bereich am Schulteich wird als Ruhezone für Natur und Landschaft in seiner Biotopqualität erhalten und durch Erhöhung des Teichzuflusses, teilweise Entsiegelung des dort vorhandenen Grabens und durch Pflegemaßnahmen aufgewertet.
- 9.3.5. Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen beim Anger wird eine große versickerungsfähige Fläche angelegt. Die Nebenwege werden mit versickerungsfähigen, wassergebundenen Oberflächen ausgebildet.

- 9.3.6. In den Planstraßen 1 und 2, auf dem Anger sowie bei der Parkierungsfläche im Südosten werden standortgerechte einheimische Laubbäume gepflanzt.

9.4. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- 9.4.1. Reduzierung der Lichtemission der öffentlichen Beleuchtung durch Verwendung von Leuchtmitteln, mit einem engen Spektralbereich von 570 bis 630 nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).
- 9.4.2. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen.
- 9.4.3. Berücksichtigung der in den Gutachten von TRUZ (2014) bzw. FRINAT (2015) vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz
- 9.4.4. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens im Baugebiet.
- 9.4.5. Reduzierung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß.
- 9.4.6. Anlegen von versickerungsfähigen Wegen und Stellplätzen; hierbei ist ein speicherfähiger Unterbau vorzusehen, da der Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist.
- 9.4.7. Überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gebiet wieder einzubauen. Für verwertbares Aushubmaterial ist dem Landratsamt Lörrach - FB Umwelt - ein Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept vorzulegen.
- 9.4.8. Erhaltung der Möglichkeit des Kaltluftabflusses von Nord nach Süd durch die Anlage des „Grünen Tals“ und die vorgesehene Lückigkeit innerhalb der Bebauung.
- 9.4.9. Begrünung der Dachflächen.
- 9.4.10. Durchgrünung des Baugebietes und Erhaltung bestehender Wegeachsen.
- 9.4.11. Vermeidung von Durchgangsverkehr durch die fehlende Querverbindung der

östlichen und westlichen Erschließungsachsen.

- 9.4.12. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz - oder Regenwasserkanäle sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürften der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

9.5. Festsetzungen außerhalb des Gebietes

- 9.5.1. Entwicklung einer intensiv genutzten, artenarmen Fettwiese in eine artenreiche Mähwiese mit Streuobstbestand durch Nutzungsextensivierung und durch Ein-
saat autochthonen Saatgutes oder durch Mähgutausbringung und einer Neu-
anpflanzung von zehn hochstämmigen Obstbäumen (Flurstück 1336, Gem.
Brombach, 0,44 ha).
- 9.5.2. Waldumbau einer nicht standortangepassten Fichten-Forstgesellschaft mit
schwach ausgebildeter Begleitvegetation (Altersklasse 5 und 6) in eine 3,1 ha
große, naturnahe und standortsgerechte Waldgesellschaft im Auen- und Quell-
bereich des Tannengrabens (Abt. IX.8 i5, IX.9 i6, Teilfläche von Abt. IX.8 i3, Flur-
stück 1869, Gem. Brombach). Pflanzung von Stiel-Eiche und Schwarzerle.
- 9.5.3. Anrechnung einer Teilfläche (1,48 ha) von 3,4 ha des Bannwaldes „Röttler Wald“
als Ausgleichsfläche.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen	
M1	Verlegung des Manztalbaches und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur
M2	Entwicklung Streuobstwiese Manzentäl
M3	Entwicklung „Grünes Tal“
M4	Aufwertung Teich und Umfeld
M5	Versickerungsflächen und Begrünung im Straßenraum
	Verschiedene kleinere Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Nistkästen usw.)
Externe Ausgleichsmaßnahmen	
M6	Entwicklung von intensiv genutztem und wenig artenreichem Grünland in eine 0,44 ha große, artenreiche Streuobst-Mähwiese
M7	Waldumbau von standortfremden Forstgesellschaften in eine 3,1 ha große, naturnahe und standortsgerechte Waldgesellschaft.
M8	Anrechnung einer Teilfläche von 1,48 ha von 3,4 ha des Bannwalds „Röttlerwald“.

Die Artenschutz, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen werden allen *Baugrundstücken* und Verkehrsflächen *im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans* mit Ausnahme der beiden Flurstücke 1039 und 1039/3, die gemäß § 34 BauGB als bebaubar gelten sowie der *bereits hergestellten Straßen, Eckenbachweg und Manzentälstraße (zwischen Markgrafen- und Ritterstraße)*, zugeordnet. Die *Durchführungsdauer* liegt bei 5 Jahren, für Nistkästen bei 15 Jahren.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzgebiet

§ 45 Wassergesetz Baden-Württemberg

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Grütt“, Zone III. Die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 19.10.2006 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Grundwasserfassung ist zu beachten.

2. Gewässerrandstreifen

§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg

Entlang des durch das Plangebiet führenden Manzengrabens (im „grünen Tal“) ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten.

3. Bodenschutz

§ 4 (2) Bodenschutzgesetz

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich für den anfallenden Erdaushub anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen oder gemäß "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV Boden) zu verwerten. Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind zu beachten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die

Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können (Verfärbungen, Geruchsimmissionen, etc.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde umgehend zu melden.

Voraussetzung für die Verwertung von Erdaushub ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll möglichst nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2,5 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei der Schüttung und während der Lagerung dürfen Transportfahrzeuge die Mieten nicht überfahren. Überschreitet die Lagerdauer einen Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Leguminosen, Luzerne, etc.). Die Mieten sind vor Vernässung zu schützen, dazu sind die Oberflächen zu profilieren und zu glätten. Bei der Zwischenlagerung von Erdaushub auf den privaten Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke zu treffen (Abstände zur Grundstücksgrenze vergrößern, Abdecken des Aushubmaterials durch Planen, etc.).

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Die Auftragshöhe von Mutterboden soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 cm bei Grabland nicht überschreiten.

III HINWEISE

1. Hochwasser

Teile des Plangebietes liegen in einem Gebiet, das im Falle eines extremen Hochwasser-Ereignisses überschwemmungsgefährdet ist. Ein solches tritt statistisch seltener als alle 100 Jahre auf.

2. Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet 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 (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. 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.

3. Baugrunduntersuchung

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Trotzdem werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

5. Einbau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie ist der Freiwilligen Feuerwehr Lörrach schriftlich anzuzeigen.

IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1. Dachformen

- Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5 bis 15 ° auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen.
- Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zu versehen.
- Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen mindestens extensiv zu begrünen.

1.2. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Bei Satteldächern sind Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50% der Trauflänge umfassen. Ihr Abstand muss zur Haustrennwand bzw. Giebelwand mindestens 1,5 m betragen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Der Dachansatz von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m sowohl über der Traufe als auch 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Übereinander liegende Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

1.3. Dachbegrünung

Alle Pult- und Flachdächer der Gebäude und Nebengebäude (z.B. Carports) sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm Mächtigkeit (zuzüglich Drainschicht) extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% der Dachfläche der Gebäude für Aufbauten, Dachausstiege, oder Terrassen unbegrünt bleiben.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind in folgendem Umfang zulässig:

- Bei Pultdächern ist eine Aufständigung mit einer Gesamthöhe von maximal 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten.
- Bei Satteldächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig, Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung zu montieren. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Pflanzschüttung, Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

2.2. Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1. Grell getönte und stark reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

3.2. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

3.3. Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern auszuführen. Über Tiefgaragen sind keine großformatigen Bäume anzupflanzen. Die Decken von Tiefgaragen sind so auszuführen, dass der Abfluss von Oberflächenwasser gewährleistet wird.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur auf der straßenseitigen Fassadenfläche bis maximal 0,5 qm zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses sind nicht zulässig.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm auskragen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Es wird insbesondere auf die Pflanzenlisten mit zulässigen Sorten verwiesen.

5.2. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen an der Grundstücksgrenze höchstens 0,5 Meter vom natürlichen Geländeverlauf abweichen.

5.3. Im Bereich der mit einem Leitungsrecht zum Hochwasserabfluss versehenen Fläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

5.4. Befestigte Flächen sind entsprechend mit Pflaster mit offenen Fugen auszubilden.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 m sein und müssen von der Grundstücksgrenze um 0,5 Meter abgerückt werden. Im Bereich der als Sichtdreiecke festgesetzten Flächen ist eine Höhe der Einfriedungen von 0,8 Meter zulässig, ansonsten sind diese bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinter pflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

7. Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) LBO

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei ungerader Wohnungsanzahl ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Im Bereich WA7 und WA8 sind je vier oberirdische Besucherstellplätze herzustellen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet sein. Je einer der vier Stellplätze ist behindertengerecht herzustellen.

Stellplätze und Carports müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

V ANLAGEN**1. Pflanzenliste****1.1. Bäume Privatgrundstücke:**

Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Feldahorn	Acer campestre in Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Apfel	Malus in Arten / in Sorten
Birne	Pyrus in Arten / in Sorten
Kirschen	Prunus in Arten / in Sorten
Pflaume	Prunus domestica in Sorten

1.2. Bäume Planstraßen:

Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Feldahorn	Acer campestre in Sorten
-----------	--------------------------

1.3. Bäume Anger:

Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Stadtlinde	Tilia cordata Greenspire, StU 18-20, 3x verpfl. mit Drahtballen
------------	---

1.4. Bäume Grünes Tal:

Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Weiden Salix alba in Sorten

Erlen Alnus glutinosa und incana

1.5. Hecken:

Liguster Ligustrum vulgare

Hartriegel Cornus sanguinea

Hainbuche Carpinus betulus

Buche Fagus sylvatica in Sorten

Feldahorn Acer campestre

1.6. Wildgehölzhecken:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Wildrosen	Rosa canina/arvensis/gallica/glauca
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus laevigata

1.7. Streuobstwiesen innerhalb und außerhalb des Gebiets:

Hochstamm 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm

Bevorzugt ältere Sorten von:

Apfel	Malus in Arten / in Sorten
Birne	Pyrus in Arten / in Sorten
Kirschen	Prunus in Arten / in Sorten