

Bebauungsplan Nr. 203/09

„Schöpflin - Areal“

- ENTWURF -

**Textliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften**

**Stadt Lörrach
14.06.2016**

INHALTSVERZEICHNIS

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)	3
3	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	4
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	4
5	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauGB).....	5
6	Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 (5) BauNVO)	5
7	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB).....	6
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	6
9	Private Grünfläche – Anger (§ 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB i.V.m § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	7
10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	7
11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	8
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) ..	8
13	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	8
14	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	9

II Hinweise

1	Belange des Denkmalschutzes	10
2	Geotechnische Randbedingungen/ Baugrundgutachten	10
3	Bodenschutz	10
4	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung	10
5	Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik).....	10
6	Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen.....	10

III Örtliche Bauvorschriften

1	Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	12
2	Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	12
3	Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Wegen...	13
4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	13
5	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	13
6	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....	14
7	Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr. 7 Satz 2 LBO)	14

IV	Anlagen	15
----	---------------	----

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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

Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO gelten folgende Einschränkungen:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.3 Nicht **zulässig** sind im **MI 1, MI 2, MI 3, MI 4** und **MI 6** neben den unter Ziff. 1.1 und 1.2 genannten Ausschlüssen

- Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 **Ausnahmsweise zulässig** sind im gesamten MI:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen

- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften

, wenn sie den Zielen der Stadtentwicklung nicht entgegenstehen. („Lörracher Sortimentsliste“, aus dem Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lörrach als Grundlage für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach vom 23.01.2009 bzw. 25.09.2009, siehe auch unter Kap. IV Anlagen 2. Auszug „Lörracher Sortimentsliste“)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage.

2.2 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Maßgebend ist der Planeintrag.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist das geplante Gelände in der Mitte der Gebäudefront, von der der Zugang erfolgt. Der Bezugspunkt darf bis zu 0,3 m überschritten sowie bis zu 0,3 m unterschritten werden.

In den Gebieten MI 3 und MI 4 ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (OK Gehweg) Mitte der straßenseitigen oder gehwegseitigen Gebäudefront projiziert auf die straßenseitige oder gehwegseitige Grundstücksgrenze. Der Bezugspunkt darf bis zu 0,3 m über- oder unterschritten werden. Für bereits erstellte Gebäude ist die zum Zeitpunkt des erstmaligen Baus anliegende Bezugshöhe/Geländehöhe fortan als maximale Bezugshöhe heranzuziehen, unabhängig von späteren Geländemodellierungen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) / Wandhöhe (WH) (§ 16 (2), § 18 BauNVO)

Für die Baugebiete/ -felder gelten folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen:

Baugebiet/ -feld	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhen der baulichen Anlagen HbA, Wandhöhe WH
MI 1	max. II	HbA max. 10,0 m
MI 2 Maßgebend ist der Planeintrag. Siehe Ziff. III 1.3	max. III*	HbA max. 13,5 m
	max. III	HbA max. 10,5 m
	max. IV	HbA max. 13,5 m
MI 3 Siehe Ziff. III 1.3	min. III – max. IV	HbA min. 9,0 m – max. 13,5 m
MI 4	max. II	bei Satteldach SD/ Walmdach WD: WH max. 8,0 m HbA max. 13,0 m bei Flachdach FD: HbA max. 9,5 m
MI 5	max. III	HbA max. 10,5 m
MI 6	-	HbA max. 5,0 m

Die **maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA)** wird gemessen vom Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika oder sonstiger notwendiger Absturzsicherungen), lotrecht auf den festgesetzten Bezugspunkt.

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann für technische Dachaufbauten um maximal 1,5 m, für Anlagen zur solaren Energiegewinnung um maximal 0,75 m überschritten werden.

Die **maximale Wandhöhe (WH)** bei Satteldächern und Walmdächern im MI 4 wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberster Abschluss der Wand, lotrecht auf den festgesetzten Bezugspunkt.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise o (§ 22 (2) BauNVO) gemäß Planeintrag.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4.1 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Windfänge, abgesetzte Treppenhäuser, Vordächer u.a.) bis maximal 1,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

4.2 Baulinien / Baugrenzen im MI 3

Im MI 3 gelten in der Planzeichnung festgesetzte Baulinien nur für die Geschosse I-III. Für das IV Geschoss gilt in gleicher Lage eine Baugrenze. Hinweis: Siehe Ziff. III 1.3

4.3 Überbaubare Fläche für Terrassen und Terrassen-Vorbauten im MI 4 (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die nördliche Baugrenze innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Fläche für „Terrassen und Terrassen-Vorbauten“ (blaue Balkenlinie) durch Terrassenbauten, Terrassen-Vorbauten mit zugehörigen Treppenanlagen bis zu der im Plan dargestellten blauen Balkenlinie überschritten wird. Die Terrassenbauten dürfen dabei mit ihrer Oberkante Fertigfußboden die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Terrassenüberdachungen dürfen an die Gebäudeaußenwand in der Höhe des Erdgeschosses angebaut werden. Sonstige An- bzw. Erweiterungsbauten, die den Arbeits- und Wohnraum über die Baufläche hinaus vergrößern, sind nicht zulässig.

Die zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO darf nicht überschritten werden.

4.4 Baugrenzen im MI 5 (§ 23 (3) und § 23 (2) Satz 3 i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, wenn diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die unterirdischen Bauteile sind mit mindestens 0,2 m Erdüberdeckung auszuführen.

5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauGB)

5.1 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 0,8 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 3,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

5.2 In den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 5 sind untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im Gebiet MI 2 sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig, sofern sie der Unterbringung von Fahrrädern sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern dienen und ihre maximale Höhe nicht mehr als 2,75 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe am Standort.

5.4 Im Gebiet MI 4 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück oberirdische untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO in ihrer Gesamtheit bis zu einem Rauminhalt von maximal 40,0 cbm, zulässig.

6 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 (5) BauNVO)

6.1 Im Gebiet MI 2 sind die Stellplätze jeweils in Gemeinschaftstiefgaragen GGa innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Offene

Stellplätze und Garagen sind auf Geländeneiveau, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, nicht zulässig.

- 6.2 Im Gebiet MI 3 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen Tga zulässig.
- 6.3 Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen (Tga, GGa) sind mit mindestens 0,2 m Erdüberdeckung auszuführen.
- 6.4 Im MI 1 und MI 3 sind selbständige oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.5 Im MI 6 ist innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche Ga ein Garagengebäude mit maximal zwei Garagengeschossen zulässig.

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7.1 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen

Von den festgesetzten Zufahrtsbereichen entlang der Franz-Ehret-Straße kann ausnahmsweise jeweils in nordöstliche bzw. südwestliche Richtung entlang der Franz-Ehret-Straße abgewichen werden, wenn der Straßenplanung nichts entgegen steht.

Von dem festgesetzten Zufahrtsbereich entlang der Schopfheimer Straße kann ausnahmsweise in südwestliche Richtung entlang der Schopfheimer Straße abgewichen werden, wenn der Straßenplanung nichts entgegen steht.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan für Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind im Umfang der jeweiligen Festsetzung von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

- Gr 1 Innerhalb der Fläche Gr 1 mit den Punkten ABCD ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist. Bei der Begründung eines Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Gr 1 bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.
- Gr 2 Innerhalb der Fläche Gr 2 ist zwischen den Linien E und F durchgängig eine 2,5 m breite Fläche mit einem Gehrecht (Fuß- und Radweg) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- GrFr 1 Die Fläche GrFr 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- GrFr 2 Die Fläche GrFr 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 3008/16 zu belasten.
- GrFr 3 Die Fläche GrFr 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht umfasst die Befugnis der Bewohner und der zuständigen Unternehmensträger, die Fläche für notwendige Abfallentsorgungen sowie zum Be- und Entladen zu befahren.
- Lr Die Fläche Lr ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger bzw. Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sowie mit einem Leitungsrecht für eine Gasleitung zugunsten der Erschließungsträger bzw. Ver- und Entsorgungsträger.

Die grundbuchrechtliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte muss von den Berechtigten erfolgen.

9 Private Grünfläche – Anger (§ 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB i.V.m § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Neben notwendigen Wegen und Anlagen zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der privaten Grünfläche, sind Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser zulässig. Ebenso ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.

Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Pflanzenlisten I bis III (Kapitel IV) begrenzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 75 % der Bäume aus der Pflanzenliste I zu verwenden, maximal 25 % können aus der Pflanzenliste II gewählt werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestgröße: Stammumfang mindestens 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe). Für die Sträucher gilt folgende Mindestgröße: Höhe 100 – 150 cm.

10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Dachbegrünung

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° gilt:

Die Dachflächen der Dächer über dem obersten Geschoss sind zu begrünen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

10.2 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

10.3 Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle erforderlich, um zu prüfen, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach abzustimmen.

11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken innerhalb der Gebiete MI1-MI5

Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Pflanzenlisten I bis III (Kapitel IV) begrenzt. Pro vollendeter 400,0 qm unbebauter bzw. nicht unterbauter Grundstücksfläche, mindestens jedoch pro Baugrundstück, ist ein Laubbaum der Pflanzenliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Pflanzung mehrerer Bäume sind mindestens 75 % der Pflanzungen aus der Pflanzenliste I zu verwenden, maximal 25 % können aus der Pflanzenliste II gewählt werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestgröße: Stammumfang mindestens 16 - 18 cm (in 1,0 m Höhe). Für die Sträucher gilt folgende Mindesthöhe: Höhe 100 – 150 cm.

Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebäudefertigstellung durchzuführen.

11.2 Baumgruben:

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 Baums substrat herzustellen. 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.

11.3 Hinweis: Siehe auch Kapitel II Hinweise Ziff. 6 Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Lärmpegelbereiche

Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Karl-Albrecht List Büro für Umwelt-Engineering, vom 9. November 2015, Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm durchzuführen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zeichnerisch festgelegt. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Hinweis: Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Lörrach bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

13 Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

13.1 Altlasten

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Flächen des historischen Bergbaues "Schwermetallbelastete Wiesentalalae" und dem Altstandort "AS Schöpflin- Gewerbepark". Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden- Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies" vom 14. März 2007 notwendig.

Diese Arbeiten sind von einem Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie der Nachweis über das entsorgte Material sind dem Landratsamt Lörrach - Fachbereich Umwelt- unaufgefordert vorzulegen.

13.2 Kampfmittelrisiko

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

13.3 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. D.h. das Plangebiet liegt in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, in der Fassung von April 2005, verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der Liste der Technischen Baubestimmungen gelistet und ist damit allgemein eingeführt.

(Siehe hierzu auch im Geotechnischen Bericht des Büros Geotechnisches Institut GmbH vom 22.11.2013)

Hinweis: Die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ kann bei der Stadt Lörrach bei der Stelle eingesehen werden, bei der gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

14 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

14.1 Denkmäler

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale/ Bau- und Kunstdenkmale i.S.d. § 2 DSchG:

D1	Franz-Ehret-Straße, Flst.Nr. 430 / Kreuzungsbe- reich Schopfheimer Straße	Brunnen mit polygonalem Trog und gedrungenem Stock, 19. Jahrhun- dert
D2	Schopfheimer Straße 15 Flst.Nr. 3005/2	Brunnen mit polygonalem Trog und quadratischem Stock, bezeichnet 1787
D3	Schopfheimer Straße 23 Flst.Nr. 3008/8	Postamt, heute Wohnhaus, letztes Viertel 19. Jahrhundert

14.2 Bahnanlagen

Das Flst.- Nr. 438 – Teilstück ist als planfestgestellte Bahnanlage in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

II Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Geotechnische Randbedingungen/ Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt. Der Geotechnische Bericht des Büros Geotechnisches Institut GmbH vom 22.11.2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich können in dem geplanten Gebiet Neubauten flach auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden.

Für die jeweiligen Bauvorhaben werden gezielte geotechnische Untersuchungen erforderlich.

Die Untersuchungen zeigten, dass die jeweiligen Schichtmächtigkeiten und die Schichtenabfolge im Untersuchungsareal variieren können. Ebenso ist mit schwankenden Grundwasserspiegeln zu rechnen. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwassers und gegebenenfalls Schichtwasser zu schützen.

3 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials“ vom 14. März 2007 notwendig. Kontaminiertes Material muss fachgerecht entsorgt werden.

Diese Arbeiten sind von einem Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie der Nachweis über das entsorgte Material sind dem Landratsamt Lörrach –Fachbereich Umwelt- unaufgefordert vorzulegen.

4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

5 Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik)

Solaranlagen für Fotovoltaik und Warmwassererzeugung sind erwünscht und zulässig. Bei flachen Dachneigungen bis 10 Grad werden Solaranlagen i. d. Regel aufgeständert, die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht weiter. Zur Gestaltung siehe unter Kapitel III Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.

6 Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen

Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung

und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter – Kundenservice
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
dzd-bestellservice@deutschebahn.comdzd-com

III Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptdächer

Es sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Maßgebend ist der Planeintrag.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckungen und Dachbegrünung der Hauptdächer

- Flachdächer sind zu begrünen. Siehe Ziff. I 10.1.
- Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder rotbraun engobierte Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachmaterialien sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.3 Oberste Geschosse im MI 2 und MI 3

Das teilweise im MI 2 und MI 3 zulässige 4. Vollgeschoss ist bis maximal 4/5 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zulässig bei Flachdach sind:

- Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden vor Dachgeschossen in Form von Dachterrassenflächen. Dazu gehörende Absturzsicherungen müssen der Höhenfestsetzung unter I 2.4 entsprechen.
- Andere Dachaufbauten wie z.B. Terrassen über obersten Geschossen sind unzulässig.

Zulässig bei Sattel- und Walmdach sind:

- Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen gemeinsam maximal 50 % der Traufhöhe umfassen.
- Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist unzulässig.
- Übereinander liegende Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Abhängig von der Form des Hauptdaches sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten nachfolgende, seitliche Mindestabstände einzuhalten (Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie bleiben hierbei unberücksichtigt):
 - Bei Satteldächern mindestens 1,5 m von der seitlichen Giebelwand.
 - Bei Walmdächern und angewalmten Satteldächern mindestens 1,0 m von der seitlichen Giebelwand und mindestens 1,5 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) des Dachwalmes.
- Der Abstand nebeneinander liegender Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

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 Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Dachfläche zulässig.

- Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Die Anlagen müssen von den Dachkanten/-graden einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

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 Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Wegen

- Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- Flächen für Wege und Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Pflanzenlisten I bis III (Kapitel IV) begrenzt.

4.1 Stützmauern und Böschungen

- Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1 : 2 oder flacher abzuböschten.
- Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Natursteinmauern, Betonmauern oder Betonmauern mit Natursteinvorsatz auszubilden.

5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

5.1 Einfriedungen allgemein

- Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,2 m sein und müssen von der Grundstücksgrenze um 0,5 m abgerückt werden. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- An bzw. neben Ausfahrten zum Verkehrsraum Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße dürfen die Einfriedungen nur so angelegt werden, dass die Sicht auf Fußgänger- und Fahrzeugverkehr gewährleistet ist.
- Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke der Pflanzenliste III zu hinterpflanzen. Empfohlen werden Hainbuche oder Liguster. Einfriedungen als Mauern oder aus Stacheldraht sind unzulässig. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Pflanzenlisten III (Kapitel IV) begrenzt.

5.2 Einfriedungen gegenüber Bahnanlagen:

Das im Plan ausgewiesene Gehrecht Gr 2, sowie das Flurstück 438/8 sind jeweils nördlich entlang der Grenze zu den Bahnanlagen (Gleisanlagen) mit einer dauerhaften, durchgehenden Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Siehe hierzu auch unter Kapitel II Hinweise Ziff. 6 Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen.

6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

6.1 Werbeanlagen allgemein

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind bis maximal 0,5 m² zulässig. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen/ Werbende genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen, hierbei sind je Werbende 0,5 m² zulässig.
- Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden sind unzulässig.

6.2 Werbeanlagen entlang Bahnanlagen

Im MI 5 und MI 6 darf bei Werbeanlagen, welche nach Norden zur Bahnanlage gewandt hergestellt werden, keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

7 Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr. 7 Satz 2 LBO)

Auf den Seiten der Baugrenzen mit der Kennzeichnung im Plan 1 und 2 sowie 3 und 4 im Baufeld MI 2 beträgt die erforderliche Abstandsfläche an den gekennzeichneten Gebäudeseiten 0,3 H der Wandhöhe im Sinne des § 5 LBO.

IV Anlagen

1. Pflanzenliste

Für Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von 16 – 18 cm Stammumfang (in 1,0 m Höhe). Für Sträucher/ Hecken gilt eine Mindestgröße von 100 – 150 cm (Höhe).

Das Anpflanzen von **Nadelgehölzen** ist nicht zulässig.

Pflanzenliste I

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

... sowie **Obstbaumsorten**.

Pflanzenliste II

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos`Skyline`</i>
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata</i>

Pflanzenliste III

Sträucher/ Hecken:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2. Auszug „Lörracher Sortimentsliste“

(Auszug aus dem Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lörrach als Grundlage für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach vom 23.01.2009 bzw. 25.09.2009)

Tab. 5: "Lörracher Sortimentsliste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
Beschläge, Eisenwaren	Beleuchtungskörper, Lampen
(Schnitt-)Blumen (nahversorgungsrelevant)	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Boote und Zubehör
Computer, Kommunikationselektronik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Drogeriewaren (nahversorgungsrelevant)	Büromöbel
Elektroartikel	Campingartikel
Foto, Video	Elektrogroßgeräte
Gardinen und Zubehör	Erde, Torf
Glas, Porzellan, Keramik	Farben, Lacke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fliesen
Hausrat, Küchenkleingeräte	Fahrräder
Hohl- und Stahlwaren	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Kosmetika	Gartenhäuser, -geräte
Kunstgewerbe	Gitter
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Herde, Öfen
Leder- und Kürschnerwaren	Holz
Musikalien	Installationsmaterial
Nahrungs- u Genussmittel (nahversorgungsrelevant)	Küchen
Optik und Akustik	Möbel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf (nahversorgungsrelevant)	Pflanzen und -gefäße
Pharmazeutika	Rollläden, Markisen
Reformwaren	Werkzeuge
Schmuck, Gold- und Silberwaren	Zäune
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel (nahversorgungsrelevant)	
Zeitschriften (nahversorgungsrelevant)	
Zooartikel	

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung 2008