

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1–23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als „Sondergebiet Gartenhausgebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Das Gartenhausgebiet dient der gärtnerischen Nutzung.

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. Anlagen für Tierhaltung, Feuerstätten und Toilettenanlagen sind unzulässig. Toiletten (z.B. chemische Camping-Toiletten), die privat ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden, sind davon ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 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 Gartenhötten und Erschließungsanlagen errichtet wurden).

3. Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

3.1 Auf Grundstücken, die kleiner als 150 qm sind, sind keine Gartenhäuser zulässig.

3.2 Auf Grundstücken, die größer als 150 qm sind, ist maximal ein Gartenhaus zulässig. Die Grundfläche der Gartenhäuser darf maximal 12 qm betragen. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

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

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

Sonstige bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.

Gartenhütten sind den Erschließungswegen so weit wie möglich räumlich zuzuordnen.

5. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Gartenhausgrundstück ist entlang der Erschließungswege in einer Tiefe von bis zu 2,5 m maximal ein Stellplatz zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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

7.1 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.

Eine unterirdische Versickerung oder Schachtversickerung ist unzulässig.

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

7.3 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.

- 7.4 Die nicht überbauten Bereiche der Gartenhausgrundstücke sind gebietstypisch zu bepflanzen.

8. Gebote zur Pflanzung und Pflanzehaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 8.1 Die vorhandenen Streuobstbestände sind zu erhalten. Bauliche Anlagen dürfen den Streuobstbestand nicht gefährden.

Abgängige Bäume jeglicher Art sind durch gleichartige und gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzen entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Schnitthecken sind mit Ausnahme der standortgerechten Hainbuche nicht zugelassen.

- 8.2 Je neu errichtetem Gartenhaus sind mindestens zwei hoch- oder halbstämmige Obstbäume auf dem zugehörigen Grundstück zu pflanzen.

- 8.3 Je neu errichtetem Stellplatz ist ein hoch- oder halbstämmiger Obstbaum auf dem zugehörigen Grundstück zu pflanzen.

9. *Nachrichtliche Übernahmen*

- 9.1 *Entlang des Manzentgrabens wird ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen (§ 29 WG).*

II. HINWEISE

1. Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (Telefon 0761/208-3599, E-Mail referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zu sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. 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. Biotopschutz

Auf dem Flst. 1177 befindet sich teilweise das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 NatSchG BW besonders geschützte Biotop „Feldgehölz Haagen Chappert“, Biotop-Nr. 8312-336-0038.

Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung eines besonders geschützten Biotops führen können, verboten.

Eingriffe in das Biotop sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO BW

1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW

Großformatige Platten und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig.

Zulässig sind ausschließlich gedeckte sowie natürlich wirkende Farbtöne.

2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW

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.

Einfriedigungen sind nur in nicht geschlossener, transparenter Form (z.B. Staketenzaun, Maschendrahtzaun) oder als Bepflanzungen zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Künstliche Einfriedungen aus Kunststoff oder Metall sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern abzupflanzen.

3. Geländeänderungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW

Geländeänderungen durch Auf- und Abtrag bis maximal 50 cm sind zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

Im Zusammenhang mit sonstigen baulichen Anlagen darf die Änderung der Geländehöhe maximal 80 cm betragen.

Abbruch und Neuerrichtung eines Gartenhauses darf zu keiner Geländeerhöhung beitragen.

Stützmauern dürfen die zulässigen Höhen der Geländeänderung nicht überschreiten. Bei höheren Geländeabfangungen ist ein Mauerversatz (Terrassenbildung) auszubilden.

Ausnahmsweise sind größere Geländeänderungen zulässig. Die Notwendigkeit ist durch den Nachweis eines Geländeschnittes darzustellen.

4. Sammelbehälter für Niederschlagswasser

Falls die Behälter betreffend Anzahl, Form oder Farbe zu dominant in Erscheinung treten, ist eine den Behältern direkt anschließende dauergrüne Bepflanzung zuzuordnen. Grelle und reflektierende Farben sind nicht zulässig.

Anlage 1 – Pflanzenliste

Gebietsheimische Gehölze nach Naturräumlichen Einheiten

Botanischer Name	Deutscher Name	Baum / Strauch
Acer campestre	Feldahorn	Baum / Strauch
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Baum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Baum
Betula pendula	Hänge-Birke	Baum
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum / Heckenpflanze
Castanea sativa	Edelkastanie	Baum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Strauch
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss	Strauch
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Strauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Strauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch
Fagus sylvatica	Rotbuche	Baum
Frangula alnus	Faulbaum	Strauch
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Baum
Ligustrum vulgare	Liguster	Strauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch
Populus tremula	Zitterpappel	Baum
Prunus avium	Vogelkirsche	Baum
Prunus padus	Traubenkirsche	Baum / Strauch
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch
Quercus petraea	Traubeneiche	Baum
Quercus robur	Stieleiche	Baum
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	Strauch
Rosa canina	Hunds-Rose	Strauch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Strauch
Salix alba	Silber-Weide	Baum
Salix caprea	Sal-Weide	Baum
Salix cinerea	Grau-Weide	Baum
Salix purpurea	Purpur-Weide	Baum
Salix rubens	Fahl-Weide	Baum
Salix trianda	Mandel-Weide	Baum
Salix viminalis	Korb-Weide	Baum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch
Sorbus torminalis	Elsbeere	Baum
Tilia cordata	Winterlinde	Baum

Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Baum
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Baum
Ulmus minor	Feldulme	Baum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Strauch

Fett hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortimentes.

Quelle:

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Gebietsheimische Gehölze Baden-Württembergs, Karlsruhe 2002