BEGRÜNDUNG

INHALT

1 Allgemeines ... 2

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 2
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ... 2
1.3 Verfahren ... 3

2 Rahmenbedingungen / Fachplanungen ... 4

2.1 Flächennutzungsplan ... 4
2.2 Bestehender Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñ ... 5
2.3 Lage im Wasserschutzgebiet ... 6
2.4 Forstrechtliche Belange ... 6

3 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen ... 8
3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten ... 8
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze / Nebenanlagen ... 8
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 8
3.7 Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz ... 9

4 Örtliche Bauvorschriften ... 10

4.1 Dachgestaltung ... 10
4.2 Außenantennen / Freileitungen ... 10
4.3 Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze ... 11
4.4 Einfriedungen / Stützmauern ... 11
4.5 Stellplatzverpflichtung ... 11
4.6 Umgang mit Niederschlagswasser ... 11

5 Umweltbelange ... 12

6 Ver- und Entsorgung / Erschließung ... 12

6.1 Ver- und Entsorgung ... 12
6.2 Erschließung ... 13

7 Städtebauliche Daten ... 13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Bebauungsplans ÄOb dem Dorf IIñ, der im Jahre 1974 rechtskräftig wurde. Aufgrund der steilen, schwierig zu bebauenden Hanglage ist dieser Teilbereich der letzte mit noch unbebauten Grundstücken. Dieser Bebauungsplan setzt im vorderen, westlichen Teilbereich noch eine viergeschossige Einzelhausbebauung und im hinteren, östlichen Teilbereich eine fünfgeschossige Terrassenhausbebauung fest. Die bauliche Entwicklung in der Umgebung hat jedoch gezeigt, dass sich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, vorwiegend mit Satteldach, durchgesetzt hat. Die Realisierung einer Terrassenbebauung wäre nicht mehr zeitgemäß und in Hinblick auf den ortsbaulichen Kontext eine ungewollte städtebauliche Entwicklung. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die schwierige Erschließung des Grundstücks, die lediglich durch eine schmale Stichstraße gegeben ist. Eine Umsetzung der Baumassen, die im bestehenden Bebauungsplan zulässig sind, würde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straße übersteigen.

Für den Bereich ÄLingertrainñ wird deshalb ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Dieser soll die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich ermöglichen, ohne dabei die bestehenden Restriktionen (Hang, Erschließung) außer Acht zu lassen. Aus demselben Grund wurde für den Bereich bereits im Jahr 2014 eine Veränderungssperre erlassen, die im September 2016 für ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Deckung der Wohnraumnachfrage
- Mobilisierung ungenutzter Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung und dadurch Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan ÄLingertrainñ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bereits im Jahr 2014 durchgeführt, um Anregungen und Wünsche frühzeitig aufnehmen zu können. Diese sind bereits in die Planungen eingeflossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Fläche mit einer Größe von rund 4.616 m² liegt im Ortsteil Haagen der Stadt Lörrach. Dieser befindet sich nördlich der Stadt, im Wiesental. Der Geltungsbereich umfasst innerhalb des wohnbaulich geprägten Gebiets die letzten fast unbebauten Grundstücke. Lediglich im vorderen Bereich steht ein kleineres Wohnhaus, das jedoch leer steht und sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Die restliche Fläche ist baulich nicht genutzt und derzeit stark bewachsen (s. Kapitel 2.4). Erschlossen wird das Gelände über die Straße Am Lingert. Begrenzt wird das Gebiet im Süden, Westen und Norden durch Wohnbebauung. Im Osten schließen sich kleinere Waldflächen und Grünflächen an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Luftbild des Plangebiets mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW 2017)

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im ortsbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Im vorliegenden Fall soll eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO) von rund 1.530 m² überbaut werden, was den Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13a BauGB) deutlich unterschreitet. Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind wie nachfolgend dargestellt erfüllt. Der Bebauungsplan steht ebenfalls nicht in engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2)

BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung wurde bereits im Jahre 2014 durchgeführt. Nachfolgend kann der genaue Verfahrensablauf noch einmal nachvollzogen werden:

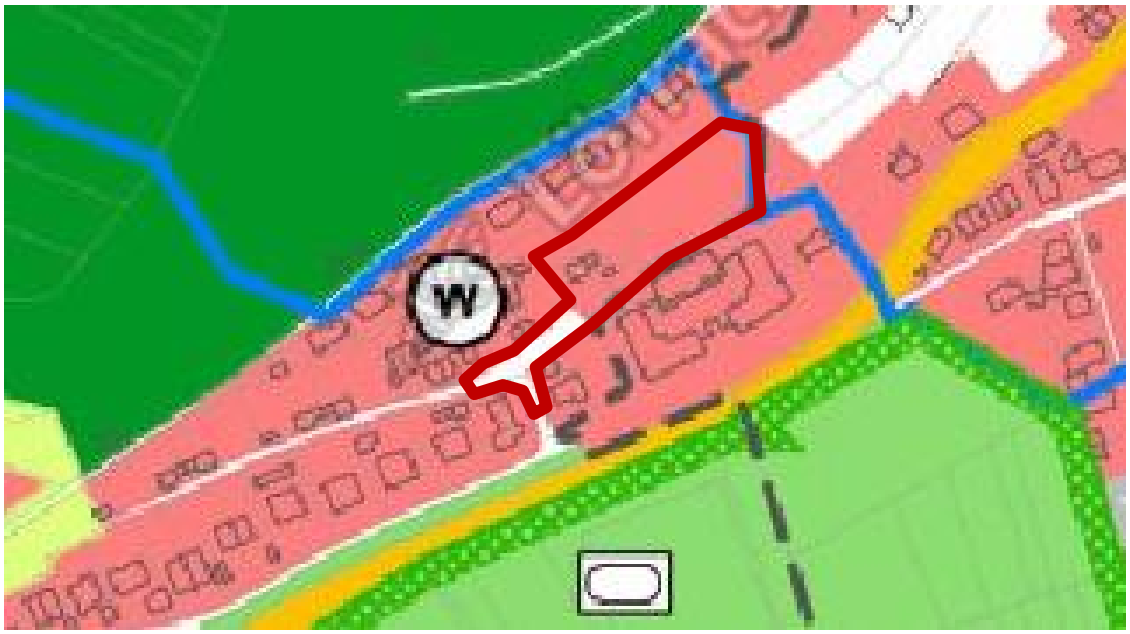
Verfahrensablauf:

02.10.2014	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Gemeinderat
02.10.2014	Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 16 (1) BauGB im Gemeinderat
03.11.2014 ï 28.11.2014	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
29.09.2016	Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr bis zum 24.10.2017 gem. § 17 (1) BauGB im Gemeinderat
29.06.2017	Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Gemeinderat
07.08.2017 ï 08.09.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 31.07.2017)
19.10.2017	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 RAHMENBEDINGUNGEN / FACHPLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach-Weil am Rhein wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Damit lässt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

2.2 Bestehender Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñ

Für das Plangebiet besteht bereits grundsätzlich Baurecht. Durch den Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñ, der im Jahre 1974 rechtswirksam wurde, sind innerhalb des noch unbebauten Bereichs ein bis zu viergeschossiges Einzelhaus sowie zwei fünfgeschossige Terrassenhäuser zulässig. Ebenso wurde zum damaligen Zeitpunkt eine öffentliche Erschließungsstraße bis zum östlichen Ende des Geltungsbereichs vorgesehen. Aufgrund der baulichen Entwicklung in der Umgebung, erscheint eine derartige bauliche Umsetzung wie im Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñ geplant, aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere die fünfgeschossigen Terrassenhäuser entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Lörrach.

Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñ

2.3 Lage im Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Grenzbereich des Wasserschutzgebiets Grütt (Schutzzone III). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten, wodurch sich erhöhte Anforderungen an Material, Verlegung, Dichtheit und Betrieb der erdverlegten Abwasserleitungen und Schächte sowie Regenwasserleitungen stellen.

Lage im Wasserschutzgebiet mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW 2017)

2.4 Forstrechtliche Belange

Auf den durch den Geltungsbereich betroffenen Flurstücken 349/27 und 929/2 stockt Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes. Das Grundstück 349/18, auf welchem aktuell ein Wohnhaus steht, zählt nicht als Wald im Sinne dieses Gesetzes. Die betroffenen Flächen müssen für die Wiederherstellung der Bebaubarkeit umgewandelt werden.

Die Umwandlungserklärung wurde seitens der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium mit Schreiben vom 11.09.2017 erteilt. Als forstrechtlicher Ausgleich erfolgt die Neuaufforstung mit standortheimischen Gehölzen auf den Flurstücken 8486 und 8488, Gemarkung Lörrach auf einer Gesamtfläche von etwa 3.300 m².

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Wohnbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan, wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung innerhalb und um das Plangebiet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wurde bereits im Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñverfolgt.

Aufgrund der schwierigen Hanglage und des Grundstückszuschnitts soll im Plangebiet der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegen, weshalb Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Gemeinde lehnt solche Nutzungen nicht prinzipiell ab, will sich aber die Entscheidung im Einzelfall vorbehalten und dem Wohnen Vorrang einräumen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen. Die bestehende Erschließungsstraße wäre für solche Nutzungen zudem nicht ausreichend gut ausgebaut.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zu den Gebäudehöhen der Bebauung.

Es wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht nach der BauNVO den gängigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Somit kann eine gute Ausnutzung der Fläche ermöglicht und eine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verhindert werden. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt. Gemeinsam mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann so sichergestellt werden, dass die Bebauung der Hangsituation angepasst bleibt.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf Meter über Normalnull festgesetzt. Die Höhenfestsetzung differenziert noch einmal zwischen einer festgesetzten maximalen Traufhöhe und einer maximalen Gebäudehöhe. Aufgrund der topografischen Besonderheiten im Gebiet, unterscheidet sich die Höhenfestsetzung je Baufenster. Innerhalb der Baufenster wurden die Höhen jeweils gestaffelt festgesetzt, sodass die Gebäude talseitig nicht zu stark in Erscheinung treten. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Der höchste Punkt des Daches stellt die maximale Gebäudehöhe dar.

Um Gauben, Einschnitte und beispielsweise Zwerchhäuser zu ermöglichen wird zusätzlich eine Überschreitung der Traufhöhe von 2,5 m festgesetzt. Diese Überschreitung ist lediglich auf der Hälfte der zugehörigen Dachlänge zulässig, da auch nur in diesem Maß Dacheinschnitte/Gauben zugelassen werden (s. örtliche Bauvorschriften).

Durch die informelle Eintragung der Höhenlinien in der Planzeichnung wird ersichtlich, welche Gebäudehöhen grundsätzlich erreicht werden können. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 335,5 m ü. NN (nur in Baufenster 3, s. Planzeichnung) wäre ausgehend von der Straßenhöhe der Erschließungsstraße eine Gebäudehöhe von ca. 17,5 m zulässig. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass lediglich im hinteren Bereich der Baufenster die maximale Gebäudehöhe ausgenutzt werden kann. Im vorderen Bereich werden die Gebäudehöhen bei maximal ca. 9,3 m liegen (Baufenster 3). Die festgesetzte maximale Trauf- und Gebäudehöhe kann sicherstellen, dass sich die Höhe der Bebauung in den ortsbaulichen Kontext einordnet und die Hangsituation berücksichtigt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung dargestellt. Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich im Plangebiet die Bautypologien entwickeln, die zur umgebenden Bebauung passen.

Um eine hangbegleitende Bebauung zu unterstützen, wurde die Firstrichtung entsprechend parallel zum Hang festgesetzt. Dadurch kann auch verhindert werden, dass talseitig hohe Giebelwände realisiert werden können.

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet für Einzelhäuser auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze / Nebenanlagen

Um die Flächen außerhalb der Baufenster von dominanten, hochbaulichen Anlagen freizuhalten und das Entstehen unversiegelter Gartenflächen zu unterstützen wird im Plangebiet festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sind. Fahrradstellplätze sind ausdrücklich im gesamten Plangebiet zulässig, um die Vorgaben der LBO im Plangebiet umsetzen zu können.

Von einer Eingrenzung und Festsetzung der Zulässigkeit der Pkw-Stellplätze wird abgesehen, weil diese im Gegensatz zu Garagen und Carports baulich kaum in Erscheinung treten. Die Organisation der versiegelten Nebenflächen soll den Grundstücksbesitzern überlassen werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um die baulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken in einem Bereich zu konzentrieren. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, können Nebenanlagen mit einem Bruttorauminhalt bis 25 m³ auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (gem. § 14 (2) BauNVO), sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebender Erforderlichkeiten diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bereits im Bebauungsplan ÄOb dem Dorf IIñ wurde innerhalb des zu überplanenden Bereichs eine mögliche Fortführung der Erschließung nach Osten berücksichtigt. Diese wurde in Form einer öffentlichen Straße vorgesehen. Da das Grundstück durch die Hanglage nur schwer zu erschließen ist, soll keine öffentliche Straßenerschließung

über das Privatgrundstück geführt werden. Um dennoch eine Durchlässigkeit zu erreichen, wird ein durchgängiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt, um die Option für einen Anschluss an den Hubertusweg offenzuhalten. Zusätzlich kann dadurch auch die vorgesehene Wendemöglichkeit durch Müllfahrzeuge (Lastkraftwagen, dreiachsig, bis zu 26 t), Rettungsfahrzeuge o.ä. genutzt werden. Zudem wird ein Leitungsrecht für die Leitungsträger eingeräumt. So kann beispielsweise auch die Beleuchtung des Wegs sichergestellt werden. Damit im Falle mehrerer Grundstücksbesitzer alle uneingeschränkt auf ihr Grundstück kommen und dieses an die Versorgung anschließen können, wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der dahinterliegenden Grundstücke festgesetzt.

Im hangoberen, nördlichen Grundstücksbereich verläuft eine Wasserentsorgungsleitung, an welche auch die nördlich angrenzenden Grundstücke angeschlossen sind. Zur Sicherung dieser Leitung wird in diesem Bereich ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers eingeräumt. Der Bereich muss von Bebauung und massiver Bepflanzung freigehalten werden, um die Zugänglichkeit der Leitung zu gewährleisten.

3.7 Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Minderung von Eingriffen in die Umwelt werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sofern versickerungstechnisch möglich, sind beispielsweise Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Damit wird den Aspekten des Wasserschutzes Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Da im Plangebiet mit aufstauendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen ist, wird zum Schutze des Grundwassers festgesetzt, dass Gebäudeteile, die in unterhalb der Geländeoberfläche liegen, als wasserdichte Wanne auszuführen sind. Zudem wird festgesetzt, dass Bauwerke den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten dürfen.

Zur Sicherung des Artenschutzes wird für verschiedene Vogelarten und für Fledermäuse die Aufhängung von Nistkästen festgesetzt. Für Reptilien werden frostsichere Reptilienhabitate errichtet. Die Maßnahmen werden erst nach Ende der Bauarbeiten in Absprache und mit einer ökologischen Baubegleitung erforderlich, da die Maßnahmen teilweise an den neuen Gebäuden durchgeführt werden müssen bzw. für die Reptilienhabitate ein geeigneter Platz gefunden werden muss. Temporäre Habitate werden während der Bauzeit angelegt (s. dazu artenschutzrechtliches Gutachten).

Um eine Begrünung des Baugebiets zu erreichen wird festgesetzt, dass pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden muss. Dadurch wird sichergestellt, dass mindestens 6 Bäume realisiert werden. Für die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Sträucher werden jeweils Mindestqualitäten festgesetzt und Artenempfehlungen gegeben.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Aufgrund der bestehenden baulichen Umgebung und um eine harmonische Einfügung insbesondere in den nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbestand zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen.

Die Dachneigung wird auf 32°- 38° festgelegt um insbesondere aufgrund der Zulässigkeit von Doppelhäusern ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen. Durch die enge Spanne der zulässigen Dachneigungen von max. bis zu 6° kann nur eine geringe Abweichung zwischen den Dächern benachbarter Doppelhaushälften entstehen. Die Dachform Satteldach sichert zusätzlich, dass sich die Bebauung harmonisch in die bestehende Wohnbebauung einfügt, da dies die ortstypische Dachform darstellt.

Aus gestalterischen Gründen gilt für Dächer von Nebengebäuden eine Dachneigung von 0° - 10°. Zusätzlich wird festgesetzt, dass diese extensiv zu begrünen sind, wobei mindestens eine Substrathöhe von 10 cm erforderlich ist.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Landschaft, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.).

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet auf allen Dächern zugelassen werden. Eine Aufständerung ist jedoch nicht auf den Satteldächern der Hauptgebäude zulässig, um eine Realisierung der Anlagen parallel zur Dachfläche sicherzustellen. Dadurch kann auch unterbunden werden, dass diese sich gestalterisch negativ auf das Ortsbild auswirken. Aus ebendiesem Grund ist auch festgesetzt, dass diese aus blendfreiem Material herzustellen sind. Auf den Dächern der Nebengebäude ist hingegen eine Aufständerung der Dachaufbauten bis max. 1,0 m zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, darunter auch solche, die die Trauflinie durchbrechen, sind grundsätzlich zulässig um auch im oberen Geschoss eine gute Ausnutzung und Belichtung der Räume zu ermöglichen. Um dennoch die Harmonie der Dachfläche innerhalb des Plangebiets und die Proportion der Gebäude nicht erheblich über das Maß der baulichen Nutzung hinaus zu verändern, wird die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf max. die Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudewand beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortgängen und First festgesetzt.

4.2 Außenantennen / Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Satellitenantennen müssen zudem den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen, um das Ortsbild zu schützen und technische Vorrichtungen am Gebäude in der Erscheinung zu mindern.

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine weitere Begrünung des Grundstücks sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

4.4 Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum maximal eine Höhe von 1,0 m erreichen. Sockel und Mauern hingegen maximal eine Höhe von 0,5 m, da diese viel massiver wirken als beispielsweise Zäune. Zur Straße hin soll das Grundstück offen erscheinen, sodass auch eine Nutzung des Fuß- und Radwegs für die Öffentlichkeit attraktiv bleibt. Stützmauern sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen, da diese im Hangbereich erforderlich sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten haben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Maschendraht- und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen zu begrünen oder in frei wachsenden oder geschnittenen Hecken auszuführen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Durch die Bebauung entstehen neue Wohneinheiten, die in der Folge zu einem zusätzlichen Pkw-Stellplatzbedarf in der direkten Umgebung führen. Die benötigten Stellplätze sollen auf dem Grundstück untergebracht werden, was im Bauantrag auch nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation reicht ein Pkw-Stellplatz je Wohnung nicht aus. Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Pkw auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit wären beispielsweise zwei Stellplätze erforderlich.

Zum einen soll die hinzukommende Zahl der PKWs nicht dazu führen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr (insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses) beeinträchtigt werden und zum anderen soll garantiert werden, dass den bestehenden und zukünftigen Bewohnern weiterhin eine angemessene Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum garantiert werden kann. Daher sollen die angrenzenden Straßen nicht zu einer Äöffentlichen Parkzoneñ werden.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Hanglage sowie der Auslastungsgrenzen der bestehenden Kanalisation wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten ist. In welcher Form dies organisiert wird, z.B. durch einzelne

Zisternen oder einen Staukanal, ist den Eigentümern bzw. dem Eigentümer überlassen. Eine Abgabe des gespeicherten Wassers an die öffentliche Kanalisation ist jedoch nur mit einer Drosselung von 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zulässig. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf Basis eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes festgesetzt, wodurch eine bestmögliche Entwässerung der Flächen gesichert werden kann. Das Gutachten, das als Berechnungsgrundlage dient, kann bei der Stadt eingesehen werden. Ein Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Kanäle ist grundsätzlich nicht zulässig und kann nur im Ausnahmefall durch das Landratsamt Lörrach zugelassen werden.

5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt, der den Unterlagen beiliegt. Auf Grundlage des Umweltbeitrags wurden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen formuliert, die unterstützen können, dass für den Eingriff ein gewisser Ausgleich erreicht werden kann. Darunter fallen die Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebiets, zur Zulässigkeit von Anlagen die der solaren Energieversorgung dienen, Festsetzungen zur Gestaltung der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und grundwasserschützende Festsetzungen (wasserdichte Bauausführung, beschichtete Materialien zur Dacheindeckung).

Zudem wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten für das Plangebiet erarbeitet, dessen Ergebnisse soweit innerhalb des Geltungsbereichs in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Betroffen sind insbesondere verschiedene Reptilienarten, Amphibien, Vogelarten und in geringem Ausmaß auch Fledermäuse. Werden die im Gutachten dargestellten Maßnahmen durchgeführt, so kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Details zu den Ergebnissen können dem beiliegenden Gutachten entnommen werden. Zusätzlich wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Aufhängen der Nistkästen für die betroffenen Vogelarten und die Fledermäuse sowie die Schaffung frostsicherer Reptilienhabitate konnte als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt werden. Die Einhaltung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird noch vertraglich geregelt. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die das Vorgehen und die Durchführung überwacht.

6 VER- UND ENTSORGUNG / ERSCHLIEßUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Es kann grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden gewährleistet werden. Der Anschluss des Plangebiets an die Abwasserkanalisation ist ebenfalls sichergestellt.

Ein Anschluss der Neubebauung an die Erdgasversorgung ist bei Bedarf ebenfalls möglich.

6.2 Erschließung

Aufgrund der insgesamt schwierigen Erschließung des gesamten Hangbereichs muss sichergestellt werden, dass vor der Bauphase zusätzliche Erschließungsmaßnahmen realisiert werden.

Dies ist ein wichtiger Punkt im städtebaulichen Vertrag, der den Bebauungsplan begleitet. Die vertraglichen Pflichten gehen bei einem Verkauf des Grundstücks auf den jeweiligen Nachfolger über.

Nachfolgend zeigt der Plan einer durchgeführten Machbarkeitsstudie, wie die Erschließung im Bereich der Straße ÄAm Lingertñ optimiert und sichergestellt werden kann. Dieser Plan ist als Anlage ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Neben den Ausweichbuchten sind im Abzweigungsbereich der Brunnenstraße und der Straße Am Lingert in Richtung Planungsgebiet weitere Maßnahmen entlang der Steilböschung durchzuführen, die bei einer Verkehrsbelastung der Straße Am Lingert durch schweren Baustellenverkehr wahrscheinlich keine ausreichende Standsicherheit aufweist. Die Standsicherheit dieses Bereiches ist daher gesondert zu überprüfen. Ggf. sind entsprechende Stützmaßnahmen zu planen und auszuführen.

Erschließungssicherung durch Ausweich- und Haltebuchten (Quelle: Rapp Regionalplan GmbH 2015)

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3642	qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 738	qm
Öffentliche Grünfläche (Böschung)	ca. 236	qm
Geltungsbereich	**ca. 4.616**	**qm**

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser