

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13a (1) BAUGB

„KANDERNER STRASSE“

TEXTLICHER TEIL

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	2
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.3 Bauweise.....	3
1.4 Garagen und Stellplätze.....	3
1.5 Nebenanlagen.....	3
1.6 Flächen für ein Leitungsrecht.....	4
1.7 Freizuhaltende Sichtflächen.....	4
1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt /Zufahrtsverbot.....	4
1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebote	4
1.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	4
1.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise.....	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	6
2.1 Abstandsvorschriften.....	6
2.2 Gestaltung der Baukörper.....	6
2.3 Einfriedungen.....	7
2.4 Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen.....	7
2.5 Werbeanlagen.....	7
2.6 Ausnahmen und Befreiungen.....	7
3 ANLAGE ZUM TEXTLICHEN TEIL.....	8
3.1 Pflanzempfehlungen	

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als:

1.1.1. **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Das Allgemeine Wohngebiet ist wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO,
- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe gem. § 1 (6) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude und für die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen (Th / Gh).

1.2.1. Die maximal zulässige Grundfläche (**GR**) der Hauptgebäude ergibt sich aus der Größe der im Planteil festgesetzten Baufenster.

Analog zu § 5 (6) LBO sind die dort genannten untergeordneten Bauteile und Vorbauten in den dort genannten Dimensionen und unter den dort genannten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2.2. Die im Planteil angegebene maximal zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,9 gilt als summarischer Höchstwert im Sinne von § 17 (1) BauNVO i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO, ohne Differenzierung nach Gebäuden und baulichen Anlagen und den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

1.2.3. Die maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist bereichsweise unterschiedlich festgesetzt mit:

- **II**,
- **III + DG** bzw.
- **IV + DG**

Soweit sich bei der vollständigen Ausnutzung der Baufenster, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bei den Hauptgebäuden rechnerische Überschreitungen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen der GFZ ergeben, ist dies städtebaulich gewollt und zulässig.

1.2.4. Höhenlage der Gebäude (§9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist **als** einzuhaltende **Höhenkote** in Meter über N.N. festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigmaß). Abweichungen von plus/minus 0,20 m sind zulässig.

1.2.5. Zulässige Trauf- (**Th**) und Gebäudehöhen (**Gh**) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässigen Trauf- (**Th**) und Gebäudehöhen (**Gh**) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag im Planteil. Sie beziehen sich auf die zugeordneten Höhenkoten in m ü. NN – unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen der Höhenlage der Gebäude im Vollzug des Bebauungsplans.

Die Dachflächen können ausnahmsweise mit untergeordneten technischen Aufbauten (Ab- und Zuluftkamine, Antennen) an der Durchdringungsstelle um bis zu 0,75 m überschritten werden.

1.2.6. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen definiert.

Ergänzend wurden für Teilflächen des Bebauungsplans die Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Mit aufgehenden Bauteilen ist zu öffentlichen Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten, soweit die im Planteil festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Garagen nicht geringere Abstände zulassen.

1.2.7. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Es soll sichergestellt werden, dass der Neu- und Umbau von Gebäuden unter voller Ausnutzung der festgesetzten Baufenster, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen und der zulässigen Dachformen möglich ist.

Daher ermittelt sich gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung analog zu § 5 (7) Nr. 2 LBO (d.h. mit 0,2 der Wandhöhe), soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ohnehin auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss.

Diese geringeren Abstandsflächen sind im Sinne des § 6 (3) LBO zuzulassen, soweit der nach § 5 (7) Satz 2 LBO einzuhaltende Mindestabstand nicht unterschritten wird, eine Beleuchtung mit Tageslicht und eine Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen (vgl. auch Ziffer 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften).

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Festgesetzt ist gemäß Planeintrag bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 (2) BauNVO und bereichsweise entsprechend Planeintrag die abweichende Bauweise (**a**) gemäß § 22 (4) BauNVO.

Die Festsetzung **a1** entspricht einer zwingend einzuhaltenden einseitigen Grenzbebauung, die Festsetzung **a2** lässt eine zweiseitige Grenzbebauung zu.

1.4 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nicht nur für PKW, sondern auch für Fahrräder herzustellen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der Baufenster und der o.g. Flächen für Garagen und Stellplätze. Außerhalb der Baufenster können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu öffentlichen Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten, soweit die im Planteil festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall nicht geringere Abstände zulassen.

1.6 Flächen für ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für ein bestehendes Kabel zur Stromversorgung der Grundstücke Flurstück Nrn. 2313/4 und 2298/1 ist auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2313/2 im Planteil des Bebauungsplans eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers bzw. der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke festgesetzt.

1.7 Freizuhaltenen Sichtflächen

Im Einmündungsbereich des Straßengrundstücks 3293 (Teil der Wölblinstraße) in die „Kanderner Straße“ ist die im Planteil festgesetzte Dreiecks-Sichtfläche von ständigen Sichthindernissen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsverbot

(Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Am Straßengrundstück 3293 (Teil der Wölblinstraße) ist entlang des nordöstlichen Fahrbahnrandes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Flachdächer aller neuen Garagengebäude und Carports sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Zugänge / Zufahrten oder Freisitze genutzt werden. Dabei sind die folgenden Bedingungen zu beachten:

Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum-Gras-Kraut-Vegetation gewährleistet ist.

Bei Kombination von Begrünung und Solaranlagen sollen Pflanzenarten bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe nicht zur Verschattung führen. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.

Die Dachbegrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Maßgeblich hierfür sind die bei der Herstellung geltenden FLL Richtlinien für Dachbegrünung.

Zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen oder thermischen Solaranlagen zulässig.

- Die nicht befestigten Teile der Baugrundstücke sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

gem. §1 (6) Nr. 7a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 42 BNatSchG

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros Kunz, Todtnauberg, vom 20.09.2016 werden folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Der Abriss bestehender Gebäude und die Rodung bestehender Gehölze erfolgt ausschließlich in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit (Wintermonate vom 1. Oktober bis 28. Februar). Der Nistkasten am Birnbaum ist spätestens vor der Rodung zu entfernen.
- Der mit dem Roden der Bäume und Gehölze verbundene Habitatverlust für Vögel ist durch das Aufhängen von 5 künstlichen Vogelnistkästen Typ Haussperling zu kompensieren.
- Der mit dem Eingriff verbundene Habitatsverlust für Fledermäuse kann durch die zusätzliche Anbringung von 2 künstlichen Quartieren für Fledermäuse (1 Schwegler Universalquartier und 1 Schwegler Flachkasten) am neuen Gebäude bzw. an nicht von der Rodung betroffenen Gehölzen kompensiert werden.

1.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1.11.1 Bodenschutz (Bundes-Bodenschutzgesetz)

- Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aus-hubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen.
- Im Zusammenhang mit zulässigen Eingriffen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähiger Unterboden durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens zu trennen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Auffüllungen sind, soweit möglich, mit den im Gebiet anfallenden Aus-hubmaterialien durchzuführen.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden.

1.11.2 Flächen mit Umweltbelastungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der schwermetall-belasteten Wiesental-Aue. Das bei Abbrucharbeiten und Bodenaushub anfallende Material ist fachgerecht zu beproben; im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach ist über den Entsorgungsweg und ggf. über die Möglichkeiten zum Wiedereinbau an geeigneter Stelle zu entscheiden.

1.11.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Abbruch-, Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erd-verfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der 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.

1.11.4 Abwasserbeseitigung

Die Keller neuer Wohngebäude sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeits-

raum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

Die Verlegung von Drainagen um das jeweilige Bauwerk und deren Anschluss an die Kanalisation sind nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamts Lörrach, Fachbereich Umwelt.

1.11.5 **Potentielle Belastung durch das Erdgas Radon**

(Hinweis des FB Gesundheit beim Landratsamt Lörrach)

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende Erdgas Radon. Wenn Gebäude nicht entsprechend gegen den Untergrund abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Prävention ist meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrunds sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume preisgünstiger als Standorterkundungen.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zum Problem wird. Auf die Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "**So hat Radon keine Chance**" BfS-PM 05/05 vom 08.03.2005 wird verwiesen.

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO**

2.1 **Abstandsvorschriften**

Es soll sichergestellt werden, dass der Neu- und Umbau von Gebäuden unter voller Ausnutzung der festgesetzten Baufenster, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen und der zulässigen Dachformen möglich ist.

Daher ermittelt sich gem. §74 (1) Nr. 7 LBO die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung analog zu § 5 (7) Nr. 2 LBO (d.h. mit 0,2 der Wandhöhe), soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ohnehin auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss.

Diese geringeren Abstandsflächen sind im Sinne des § 6 (3) LBO zuzulassen, soweit der nach § 5 (7) Satz 2 LBO einzuhaltende Mindestabstand nicht unterschritten wird, eine Beleuchtung mit Tageslicht und eine Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen (vgl. auch Ziffer Ziffer 1.2.7 der Textlichen Festsetzungen).

2.2 **Gestaltung der Baukörper**

2.2.1 **Dachform, Dachneigung**

Zulässig für Hauptgebäude sind bereichsweise unterschiedlich Satteldächer mit einer Neigung von 28 – 36° bzw. von 42 – 45° sowie für Garagen bzw. Carports ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 4°.

Bei Dachgaupen sind andere Neigungen zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden sowie bei Erneuerungen und Erweiterungen im Bestand können Abweichungen zugelassen werden.

2.2.2 Dachaufbauten

Dachgaupen dürfen in der Summe maximal 50 % der Dachlänge einnehmen, die zwischen den giebelseitigen Dachkanten gemessen wird. Sie müssen ebenso wie Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,00 m zu den giebelseitigen Dachkanten einhalten.

Zulässig ist nur eine horizontale Reihe von Gaupen im unteren Bereich der Satteldachflächen.

Die Anordnung zusätzlicher Dachgaupen als zweite Reihe oberhalb dieses Bereichs ist nicht zulässig.

2.2.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur parallel zu den Dachflächen und nur bis zu einer Höhe von 0,3 m über den Dachflächen zulässig.

2.2.4 Dachdeckungen, Fassadengestaltung

Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Antennen dürfen nicht an den Fassaden angebracht werden.

2.3 Einfriedungen

Hecken aus Koniferen sowie Einfriedungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind in der Erde zu verlegen.

2.5 Werbeanlagen

2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den straßenseitigen sichtbaren Fassaden im Erdgeschoss- Bereich zulässig.

2.5.2 Die Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 0,5 m².

2.5.3 Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen an Fassaden oberhalb der unter 2.41 genannten Fassadenbereiche sowie als Dachaufsatz,
- Wechsellicht, Stroboskop-Effekte, bewegliche Werbeanlagen, in der öffentlichen Verkehrsfläche wirksame Holographie-Effekte,
- weitstrahlendes Licht, z.B. am Himmel wirksame Laser-Strahlung, insbesondere mit Blendwirkung,
- akustisch wirksame Werbeanlagen sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.).

2.6 Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und der Gestaltung der Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architek-

tonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 2.9 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Bestandsschutz bestehender Gebäude und Anlagen bleibt unberührt.

3. ANLAGE ZUM TEXTLICHEN TEIL

3.1 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste

Für alle Neuanpflanzungen werden heimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen. In den einzelnen Bereichen sind dies insbesondere:

Extensive Dachbegrünung

(für 10 cm hohen, einschichtigen Substrataufbau)

Stauden und Gräser: Braunelle, Färberkamille, Kleines Habichtskraut, Scharfer und Weißer Mauerpfeffer, Schnittlauch, Thymian, Aufrechte Trespe, Finger-Segge, Flaches Rispengras, Wiesen-Rispengras, Schafschwingel, Vogelfuß-Segge

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Efeu - *Hedera helix*

Sonstige Grünflächen

Bäume:

Winterlinde - *Tilia cordata*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Birnbaum - *Pyrus communis*

Speierling - *Sorbus domestica*

Elsbeere - *Sorbus torminalis*

Mehlbeere - *Sorbus aria*

Wildbirne - *Pyrus* in Sorten

Holzapfel - *Malus sylvestris*

Obstbäume, z.B.:

Apfel, Süß-/Sauerkirsche, Zwetschge

Groß – Sträucher:

Salweide - *Salix caprea*

Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Haselnuss - *Corylus avellana*

Kornelkirsche - *Cornus mas*

Sträucher:

Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*

Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*

Hundsrose - *Rosa canina*

Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Hecken – Sträucher:

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Liguster - *Ligustrum vulgare*

Eibe - *Taxus*

Standortgerechte Wiesen:

Saatgutmischung heimischer Sorten.

erarbeitet:
Lörrach, den 08.11.2016,
ergänzt zum 31.05.2017

Lörrach, den

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.



W. Arens, Dipl. Ing.

(Jörg Lutz)
Oberbürgermeister



Stephan Färber, Stadtplaner