

**Geänderte Passagen sind gelb hervorgehoben****Stand: erneute Offenlage****09.10.2017****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**1. Art der baulichen Nutzung**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bauflächen werden festgesetzt als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**.

**Zulässig sind (§§ 6, 8 BauNVO)**

- ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO (es gelten die Mischgebietswerte der TA Lärm),
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern
  - diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
  - ihm gegenüber in Grundfläche u. Baumasse untergeordnet sind und
  - sie eine bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude bilden.
- Maximal ist eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb mit höchstens 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig.

**Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

- Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe,
- vom Betriebsgebäude baulich abgesetzte, eigenständige Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten aller Art.
- Ebenso Betriebe und Einrichtungen, die sich auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter beziehen und auf die Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind. Hierbei ist es gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB), festgesetzt durch Bau- grenzen, der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Gebäude und Gebäudeteile sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Gara- gen/Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zuläs- sig. Im 43 m Abstandsbereich zwischen den östlichen Grundstücksgrenzen des Grundstückes Flst. Nr. 3008/21 und Flst. Nr. 3008/4 sowie der westlichen Bau- grenze des Grundstückes Flst. Nr. 3008/11 sind Rampen als Nebenanlagen zur Anlieferung der Waren zulässig.

Stellplätze sind nur an den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist der Planeinschrieb maßgebend. Die Höhen, gemessen im Mittel der jeweiligen Gebäudeseite (Fassadenebene), sind auf die Geländeoberfläche bezogen.

Dachaufbauten für technische Bauteile (z.B. Photovoltaikanlagen, technische An- lagen) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 0,75 m über- schreiten. Von der Gebäudetraufe haben sie einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

## 3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO i.V.m § 9 (1) Nr 2 BauGB)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzab- stand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

## 4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

### 4.1. *Das anfallende Regenwasser ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.*

*Betreffend der Versickerung von Niederschlagswasser, die einer Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, bedarf, ist insbesondere zu beachten: Die Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünzten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtungen (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen.*

### 4.2. *Die Verwendung von Zink, Kupfer und Blei bei der Dachdeckung ist nur zulässig, soweit es sich um beschichtete Materialien handelt.*

### 4.3. *Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster*

mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht erlangt werden kann, ist eine Rückhaltung und eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen.

4.4. Die Rodung der vorhandenen Gehölze sowie der Abbruch der Gebäude dürfen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze und Gebäude durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Rodung und Abbruch sind außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.

4.5. Flachdächer (Dachneigung 0-10°) sind fachgerecht mit einem Flächenanteil von mindestens 70% der Dachfläche extensiv oder intensiv mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Für die Begrünung müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Dabei ist die beigefügte Pflanzenliste 2 (Dachbegrünungen) zu beachten. Dachterrassen, die bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig sind, sind von einer Begrünung befreit.

Falls ausnahmsweise keine Dachbegrünung vorgesehen ist, muss eine Regenrückhaltung mit einer Abgabe von maximal 0,2 l/sec. vorgesehen werden.

4.6. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind wie folgt zu realisieren: Die Pflanzung von Koniferen und nicht einheimischen Gehölzarten ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die straßenbegleitenden Bäume können vom festgesetzten Standort um bis zu 2,50 m abweichen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. im Hinblick auf die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind insbesondere im Hinblick auf die Bodenvorbereitung und die Pflanzquartiere für Bäume zu berücksichtigen.

Die Bäume sind pro Straßenabschnitt in gleichwertiger Größe und Güte zu pflanzen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, mit Ballen. Die Größe der Pflanzgruben muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß und 1,5 m tief sein, Verfüllung mit Baums substrat.

- Als Baumart werden der Spitzahorn (botanischer Name „Acer platanoides“), sowie die Winterlinde (botanischer Name „Tilia cordata“) festgesetzt.

- *Im Bereich der Stellplätze wird der Feldahorn („Acer campestre“) empfohlen, für die Wiesenfläche südlich der Stellplätze wird die Pflanzung von Streuobstbäumen festgesetzt.*
- *Auf der Wiesenfläche südlich der Stellplätze wird die Pflanzung von Streuobstbäumen festgesetzt (z.B. Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser).*

*4.7. Die vorhandene Hainbuchenhecke entlang der „Alten Straße“ sowie der Karl-Wenk-Straße ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Abschnitte oder abgängige Einzelsträucher sind zu ersetzen. Die Höhe der Hecke darf 2,0 m nicht überschreiten. Das Lichtraumprofil zum Gehweg ist durch regemäßige und fachgerechte Rückschnittmaßnahmen zu gewährleisten.*

*4.8. Die im östlichen Bereich ausgewiesene Grünfläche mit 0,39 ha ist als magere Mähwiese zweischürig zu bewirtschaften. Das Mähgut muss abgeräumt werden. Der erste Schnitt darf erst nach der Hauptblütezeit der genannten Grasarten erfolgen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.*

*4.9. Fensterlose Fassadenteile mit einer Flächengröße über 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Sofern sich die Fassaden nicht für die Begrünung mit selbstklimmenden Pflanzen eignen, sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.*

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Dachform

*Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer werden Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° definiert. Diese sind zumindest extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und entsprechend der Pflanzenliste (siehe Anlage Ziffer IV) zu bepflanzen. Dabei ist ein Flächenanteil von mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen. Für die Begrünung müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.*

### 2. Gestaltung der Gebäude

Grell getönte und reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungs-materialien sind nicht zulässig.

*Bei Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig. Von der Gebäudeat-tika haben sie einen Abstand von mindestens 1,5 Metern einzuhalten.*

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

### 3. Grundstücksgestaltung / Freiflächen

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

### 4. Einfriedigungen

Angrenzend zur öffentlichen Straße müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze haben.

Die bestehende Hainbuchenhecke ist von dieser Regelung ausgenommen.

### 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht als Dachaufsatz.

Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den straßenseitigen Fassadenflächen bis maximal 2 % der entsprechenden straßenseitigen Wandfläche bzw. maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen, die über der Trauflinie (Schnittpunkt Dachhaut – Fassadenebene) des Gebäudes ragen, sind nicht zulässig. Zur Traufe müssen sie einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm auskragen.

Pro Gewerbebetrieb ist eine selbständige Werbeanlage, die unabhängig vom Gebäude errichtet wird, bis maximal 8 m<sup>2</sup> zulässig. Sie ist dem Zu- oder Abfahrtsbereich zuzuordnen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen muss zurückhaltend sein. Die Leuchtkraft der Werbeanlagen ist so einzurichten, dass der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird und jegliche Blendgefahr ausgeschlossen ist.

Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, bewegliche Anlagen (Laufbänder), Flachscheinwerfer sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

Pylone sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

### III. HINWEISE

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen. Eine Benachrichtigung hat auch zu erfolgen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sein sollten.

#### **Kampfmittel-Verdachtsflächen**

Beim Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst - wurde für das Bebauungsplangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und gehen nicht darüber hinaus.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

*Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelbeseitigung entsprechenden Sondierung verpflichtet.*

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen erforderlich. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden müssen (siehe unter Begründung Ziffer 10 beiliegender Plan Nr. LÖ 1222).

#### **Altlasten**

Der Planbereich befindet sich komplett in der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Der östliche Teil (Flst. Nr. 3008/27) zudem auf dem Altstandort „AS Schöpflin – Dieseltankstelle / Lokschuppen“. Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) und dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingetragen.

Aufgehobenes Bodenmaterial soll nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke wieder eingebaut werden. Falls Bodenmaterial abgefahren werden soll, ist es zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Dazu ist vorab das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – zu informieren bzw. die Vorgehensweise abzusprechen.

### **Störfallbetrieb – Seveso II - Richtlinie**

Ein an das Bebauungsplangebiet angrenzender Betrieb ist als Störfallbetrieb eingestuft.

Bei der Bauleitplanung in der Nähe von Betrieben, welche der Störfallverordnung unterliegen, sind die Vorgaben der europäischen „Seveso II Richtlinie“ zu beachten. Art. 12 der Seveso II Richtlinie gibt den Mitgliedsstaaten auf, bei der Flächenausweisung oder Flächennutzung das Ziel zu verfolgen, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen (i.d.R. für Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Objekte) so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von sog. Störfallbetrieben so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere darf sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß des Störfalls nicht erhöhen. Um eine Orientierung zu geben, wann solche Konflikte auftreten können, wurden von der Fachbehörde für die Störfallbetriebe anlagen- und stoffspezifische Beteiligungsradien festgelegt.

Bei Planungen innerhalb dieser Radien sind zwingend die zuständigen Immissionsschutzbehörden zu beteiligen. Im Rahmen dieser Beteiligung wird in einer Einzelfallbetrachtung über die Zulässigkeit von Planungen entschieden.

Auch wenn die künftige Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird, sind die zuständigen Immissionsschutzbehörden zu beteiligen.

**unitymedia kabel bw GmbH, 34020 Kassel**

*Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH, 79122 Freiburg i. Br.**

*Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.*

**IV. Anlage****Pflanzenliste 1**

Sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

**Bäume:**

<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz- Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus spec.</i>	Ulmen

**Birnen:** Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne

**Kirschen:** Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser  
*Achillea millefolium*, Gemeine Schafgarbe

**Sträucher:**

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Pflanzenliste 2: Dachbegrünung**

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B.

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Gemeiner Wundklee
<i>Aster amellus</i>	Kalkaster
<i>Aster linosyris</i>	Goldhaaraster
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume

<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Globularia punctata</i>	Gewöhnliche Kugelblume
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Gewöhnlicher Hufeisenklee
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis