

Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“

Plan Nr. 13/09

Textlicher Teil

mit Textlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Änderungen und redaktionelle Ergänzungen gegenüber den textlichen Teilen beider überlagerter Bebauungspläne sind gelb hinterlegt.

Ergänzungen die auf textliche Unterschiede der überlagerten Bebauungspläne untereinander beruhen sind grau hinterlegt.

Stand: 23.05.2018, Hinweise ergänzt am 23.02.2019

INHALT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1. Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes.....	2
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.....	2
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche	3
5. Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 (2) BauGB	4
6. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO	4
7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB	4
8. Solarenergie und Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 23 b und Nr. 25.....	4
II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	5
2. Landratsamt Lörrach	6
3. Stadt Lörrach	6
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1. Gestaltung der Gebäude	7
2. Werbeanlagen.....	8
3. Grundstücksgestaltung	8

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als

1.1 **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO

Das Kerngebiet ist gemäß § 1 (4), (5), (6), (7) und (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind

- Tankstellen i.S.v. § 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1
- Betriebe und Einrichtungen, die auf die Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

– Vergnügungsstätten

Nur ausnahmsweise zulässig sind im Ober- oder Untergeschoss

- Diskotheken / Tanzcafés i.S.v. § 7 (2) Nr. 2 mit einer Nutzfläche von mehr als 100 qm
- Wettbüros

Wettannahmestellen sind nur ausnahmsweise als untergeordnete Nutzung einer einzelhandelsbezogenen Hauptnutzung zulässig.

1.2 **Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Dazu gehören
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußgängerzone

Die lichte Höhe in den Arkaden und Passagen muss mindestens 3,50 m betragen.

2. **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 gem. § 17 (1) BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) zwingend, als Mindest- oder als Höchstgrenze. Z ist im zeichnerischen Teil der Satzung angegeben.

Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung von minimalen und maximalen Trauf- (TH), First- (FH) und Gebäudehöhen (GH) als Mindestmaß oder als Höchstgrenze, bezogen auf die Höhe des Gehwegs bzw. der fertiggestellten Fußgängerfläche gemessen an der straßenseitigen Gebäudekante in der Gebäudemitte. Die festgesetzten Höhen verstehen sich einschließlich Brüstung, technisch notwendiger Aufkantungungen etc.

Im Einzelnen sind die im zeichnerischen Teil angegebenen Trauf-, First- und Gebäudehöhen maßgebend.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können mit untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise

Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Dies gilt nicht für die rückwärtigen baulichen Anlagen der Gebäude Turmstr. 23 und 27. Dort gilt eine abweichende Bauweise, die sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise ermöglicht.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt, z.T. durch Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO, z.T. als Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO.

Die Begrenzung der überbaubaren Flächen wird wie folgt vertikal gegliedert:

- Arkaden entlang der Turmstraße und Tumringer Straße:
Baugrenze im EG gemäß Planeintrag 2,0 bzw. 3,0 m hinter der dargestellten Baulinie.

- Arkade im Quartiersinnern:
Baugrenze im EG 3,0 m hinter der dargestellten Baulinie.

Davon ausgenommen die Nutzungszone MK 13:

Baugrenze im EG 2,5 m hinter der im Plan dargestellten Baulinie.

- Attikageschoss:

Für oberste Geschosse, die als Attikageschosse ausgebildet werden, ist ein Rücksprung der Außenfassade gegenüber der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m vorgeschrieben. Für Erschlie-

Bungsanlagen sowie technische Anlagen kann von einem Rücksprung ausnahmsweise abgesehen werden.

5. Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 (2) BauGB

Die Höhe der Erdgeschosse (OK Fußboden) darf maximal 0,2 m oberhalb, bzw. muss mindestens auf Höhe der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsfläche liegen.

6. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze sind in der Quartierstiefgarage nachzuweisen. Oberirdische private Stellplätze sind nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

Die Ein- und Ausfahrt zur Grabenstraße ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Für die Nutzungszonen MK 12, MK 13 und MK 14 sind die bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, falls dies in der Quartierstiefgarage wirtschaftlich nicht tragfähig ist, auch außerhalb des Quartiers nachzuweisen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche innerhalb überbaubarer Flächen ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (Arkaden / Passagen).

Auf dem Grundstück Grabenstraße 14 sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Im gekennzeichneten Bereich der Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt ist ein unterirdisches Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lörrach bzw. ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

~~Auf den Grundstücken 263/2 und 263/4 ist ein Gehrecht zugunsten der Lgb.Nr. 263/2 festgesetzt (Fluchtweg).~~

Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 14587 und 14595 ist ein Gehrecht zugunsten des Grundstücks Lgb.Nr. 14596 festgesetzt (Fluchtweg).

8. Solarenergie und Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 23 b und Nr. 25

~~(Aus dem Bebauungsplan Südlich Grabenstraße:)~~

~~Flachdächer (Dachneigung 0 – 5°) und Pultdächer (Dachneigung 6 – 12°) ein- und zweigeschossiger Gebäude sind zu begrünen. Die Stärke des Pflanzsubstrats muss mindestens 15 cm betragen.~~

~~(Aus dem Bebauungsplan Südlich Grabenstraße – Änderung 1:)~~

~~Flachdächer (Dachneigung 0 – 5°) und Pultdächer (Dachneigung 6 – 12°) sind mit Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solaranlagen, die mindestens 75% der Dachfläche~~

einnehmen, zu versehen. Die Solaranlagen sind mit einem Abstand von maximal 30 cm parallel zur Dachfläche zu erstellen. Auf die Solaranlagen kann verzichtet werden, wenn die Flachdächer und Pultdächer extensiv (Substrathöhe mindestens 8 cm) oder intensiv begrünt werden.

Flachdächer (Dachneigung 0 – 5°) und Pultdächer (Dachneigung 6 – 12°) sind zu begrünen. Die Stärke des Pflanzsubstrats muss mindestens 12 cm betragen. Auch bei größeren Dachneigungen ist eine Dachbegrünung zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind mit Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solaranlagen zu versehen.

Die Solaranlagen sind bei Flachdächern und Pultdächern mit einer Aufständigung von maximal 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten.

Bei Dächern mit einer Dachneigung über 12° sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen ebenfalls zulässig. Hier ist jedoch eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig und die Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung zu montieren. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, bzw. die oberste Ebene der Pflanzsubstratschüttung. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

Siehe hierzu auch die Örtlichen Bauvorschriften Ziffer III. 1.

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

1.1 Bei der gekennzeichneten Häuserreihe Turmstraße 21 – 35 handelt es sich um ein i.S.v. § 1 (5) Nr. 5 BauGB erhaltenswertes Straßen- bzw. Platzbild. Bei baulichen Maßnahmen im Bestand ist vor Eingriffen in die Bausubstanz eine Einzelfallprüfung zu beantragen.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich ferner folgende Kulturdenkmale:

- Vor Turmstraße 1: Hirschenbrunnen (err. 1827)
- Im westlichen Teil des Planungsgebiets (ehemalige Lgb.Nr. 262) liegt ein alamannisches Gräberfeld; besonders in den bisher nicht überbauten und den nicht unterkellerten Bereichen ist noch mit Grabfunden zu rechnen.

1.3 Das Landesdenkmalamt ist mindestens vier Wochen vor Beginn von Erdarbeiten im Planungsbereich zu unterrichten. (Hinweis)

- 1.4 Gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau, Tel. 0761/208-3500, unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten im Planungsgebiet Bodenfunde zu Tage treten. (Hinweis)

2. Landratsamt Lörrach

Altlastenverdachtsfläche:

Nach der HISTE des Landkreises Lörrach befindet sich auf dem Grundstück Grabenstraße 20, Lgb.Nr. 253 eine Altlastenverdachtsfläche (Chemische Reinigung). Sie wurde in der Vorklassifizierung in „B“ (= Belassen zur Wiedervorlage bei Nutzungsänderung) eingestuft. Nach Hinweis des Landratsamtes Lörrach vom 11.09.2018 gestrichen und durch folgenden Satz ergänzt:.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Fläche „Karstadt Warenhaus GmbH, Ölunfall“. Diese Fläche ist mit B (=Belassen) nach Sanierung und dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Es befinden sich nach erfolgter Sanierung noch Restbelastungen im Boden. Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist deshalb nicht frei verwendbar, sondern muss untersucht und entsprechend seiner tatsächlichen Belastung entsorgt werden. Die Fläche sollte zudem möglichst versiegelt bleiben, damit der Zutritt von Niederschlagswasser minimiert wird. Die Fläche umfasst die Flurstücke 263/3, 368, 269, 14587, 14596 und 14597.

Abwasserbeseitigung:

Die Keller neuer Wohngebäude sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstehendes Niederschlagswasser 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 Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

3. Stadt Lörrach

Artenschutz:

Im Plangebiet sind Standorte von Gebäudebrütern bekannt. Vor baulichen Änderungen, Sanierungen (auch energetisch) oder Abriss ist der Artenschutz zu prüfen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Flachdächer:	Dachneigung 0 – 5°
Pulldächer	Dachneigung 6 – 12°
Satteldächer:	Dachneigung 45 – 48°
Mansarddach:	Dachneigung 25 / 78°

(Aus dem Bebauungsplan Südlich Grabenstraße:)

Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in der Farbe dunkler oder roter Ziegel auszuführen. Flachdächer (Dachneigung 0 – 5°) und Pulldächer (Dachneigung 6 – 12°) ein- und zweigeschossiger Gebäude sind zu begrünen.

Die Stärke des Pflanzsubstrats muss mindestens 15 cm betragen.

Flachdächer anderer Gebäude sind zu begrünen oder mit einer Kiesschüttung zu versehen.

(Aus dem Bebauungsplan Südlich Grabenstraße – Änderung 1:)

Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in der Farbe roter, brauner oder dunkelgrauer Ziegel auszuführen.

Flachdächer und Pulldächer sind mit Solaranlagen zu versehen oder zu begrünen (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 8).

Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in der Farbe roter, brauner oder dunkelgrauer Ziegel auszuführen.

Flachdächer (Dachneigung 0 – 5°) und Pulldächer (Dachneigung 6 – 12°) sind zu begrünen. Die Stärke des Pflanzsubstrats muss mindestens 12 cm betragen. Auch bei größeren Dachneigungen ist eine Dachbegrünung zulässig. Flachdächer und Pulldächer sind mit Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solaranlagen zu versehen.

Die Solaranlagen sind bei Flachdächern und Pulldächern mit einer Aufständigung von maximal 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten.

Bei Dächern mit einer Dachneigung über 12° sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen ebenfalls zulässig. Hier ist jedoch eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig und die Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung zu montieren. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, bzw. die oberste Ebene der Pflanzsubstratschüttung. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.

Siehe auch textliche Festsetzungen Ziffer I. 8.

- 1.2 Grell getönte und reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.3 Bei einer Dachneigung kleiner 35° sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte nicht zulässig. Bei **mindestens** einer Dachneigung größer oder gleich 35° sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Trauflänge, bezogen auf die jeweilige Hausseite, nicht überschreitet und ein Abstand von mindestens 1,5 m von den Haustrennwänden/Giebeln eingehalten wird. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in Farbe und Material der Dachdeckung anzupassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen zu integrieren. Zulässig sind Werbeanlagen nur bis einschließlich Brüstungshöhe 1. OG und nur an den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten.

Ausnahmsweise sind Kurzzeichen/Logos innerhalb der Fassadenflächen auch oberhalb des 1. OG möglich.

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Lauftexte sind nicht zulässig.

Schriftzüge sind als Einzelbuchstaben auszuführen.

Aus der Fassadenebene herausragende Beleuchtungselemente (Strahler) sind unzulässig.

Die Größe einer flächigen Einzelwerbeanlage darf höchstens 2 m^2 betragen.

Für die der Tumringer Straße zugewandten Fassaden sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, sofern sie das Erscheinungsbild der Fassade vorteilhaft herausstellen.

Für die Nutzungszonen MK 12 bis MK 14 gilt zudem:

Stechschilder dürfen maximal 50 cm vor die Fassade herausragen.

3. Grundstücksgestaltung

Die Höhenlage der Grundstücksfläche hat die Höhe des angrenzenden Straßenraums aufzunehmen.

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

Für die Nutzungszonen MK 1 bis MK 11 gilt zudem:

Befestigte Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszubilden.
Sonstige Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.