

Bebauungsplan „Alte Weberei Conrad“

Textlicher Teil

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet **SO** (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen und verwaltungsnahe Dienstleistungen sowie
- Büronutzungen als untergeordnete Nutzung auf max. 1/3 der zulässigen Bruttogeschossfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Bruttogeschossfläche (BGF) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zwingende Anzahl Vollgeschosse.

2.1 Bruttogeschossfläche (BGF)

Die maximal zulässige BGF wird mit 7.500 m² festgesetzt.

2.2 Vollgeschosse

Es sind sieben Vollgeschosse herzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

4. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Die Abstandsflächen im Plangebiet bemessen sich abweichend von den Regelungen der LBO mit **0,3 x Höhe**, Mindestmaß 2,50 Meter.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen kann das Plangebiet vollständig über- bzw. unterbaut werden.

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 (5) Satz 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für Fußgänger wurde im vorderen Bereich sowie zur Wohnbebauung hin eine Fläche Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Brombacher Straße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen sind die Andienung/Anlieferung des Landratsamtes und der am Plangebiet anliegenden Geschäfte.

Die Erschließung der zugeordneten Tiefgarage erfolgt unterirdisch über das angrenzende hinterliegende Grundstück. Das Zufahrtsrecht ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

7. Gehrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf einigen Flächen wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8. Passiver Schallschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutz von Außenbauteilen

a) Innerhalb der festgesetzten Fassadenbereiche ist für Büroräume u.ä. entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Lärmpegelbereich IV das Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_w, res 35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 3 nach **VDI** 2719) nachzuweisen.

b) Innerhalb der festgesetzten Fassadenbereiche ist für Büroräume u.ä. entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Lärmpegelbereich III das Schall-

dämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w, res}$ 30 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse 2 nach VDI 2719) nachzuweisen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- 9.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 12 cm betragen, Für die Begrünung sind mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden.
- 9.2 Innerhalb der Verkehrsfläche ist ungefähr an dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort ein heimischer Baum (Spitzahorn – *Acer platanoides* oder Winterlinde – *Tilia cordata*) fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten sowie bei Abgang in gleicher Art und möglichst gleicher Qualität zu ersetzen.
- 9.3 An geeigneter Stelle sind im Bereich der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Wildstaudenpflanzungen (falls erforderlich in Hochbeeten) vorzusehen.
- 9.4 Keller sind ggf. mittels geeigneter Maßnahmen gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.
- 9.5 Niederschlagswasser ist über einen gedrosselten Zulauf von max. 0,5 l/s je 100m² Grundstücksfläche dem Mischsystem zuzuführen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz

In der Umgebung befindet sich die ehemalige Schokoladenfabrik Suchard. Diese ist als Kulturdenkmal eingetragen und im Lageplan nachrichtlich gekennzeichnet.

2. Gashochdruck-Leitungen

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 202/1 befindet sich eine Gasdruckregelanlage mit dazugehörigen Erdgashochdruckleitungen der bnNETZE GmbH. Diese Anlage dient der Versorgung der Stadt Lörrach mit Erdgas. Der Zugang zu unserer Anlage, auch während den Bauarbeiten, muss jederzeit gewährleistet bleiben. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien ist im Schutzbereich (4m ab Leitungsachse, siehe Planteil) unzulässig.

Es laufen Gespräche mit der Stadt Lörrach über eine Verlegung der Gasdruckregelanlage. Solange sich die Anlage in Betrieb befindet gelten die genannten Auflagen.

Der Netznetzbetreiber teilte mit Schreiben vom 05.11.2018 mit, dass die Gasdruckregelanlage mit dazugehörigen Erdgashochdruckleitungen im ersten Halbjahr 2019 abgebaut werden soll. Aufgrund des kurzen Zeitraums zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und Abbau der Anlage wird auf eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung verzichtet.

III HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Eidechsen-Habitate

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat für die Gesamtfläche des Flst. 202/1 ergeben, das sich auf der Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) Eidechsen-Habitate befinden. Auch wenn der Bebauungsplan nicht in die Lebensbereiche der Eidechsen eingreift wird empfohlen, in die Außenbereichsgestaltung einen Lebensraum für Eidechsen zu integrieren.

3. Altlasten

Im Rahmen der Bauarbeiten zur Herstellung des Parkplatzes wurde das vorgefundene belastete Material im Plangebiet entfernt. Eine Garantie für eine vollständige Freiheit von Altlasten kann jedoch nicht abgegeben werden.

4. Radon-Belastungen

Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen, insbesondere im Bereich der Ablagerung von Wiese-Schottern eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend 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 für Lungenkrebs betrachtet.

Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen. Es wird daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch die künftigen Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bereits in der

Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.

Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung. Diese sind wenigstens extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten sind zulässig, sofern sie mindestens zwei Meter von der Fassade zurückbleiben.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Eine Aufständering ist bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches (Pflanzschüttung). Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Grell getönte Dach- und Wandverkleidungs-Materialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (max. 10m²) anzubringen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte, sonstige bewegliche Werbeanlagen sowie Lichtwerbung am Himmel oder akustisch wirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Das Grundstück ist vollflächig unterbaut. An den Grundstücksgrenzen ist ein barrierefreier Übergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 56 (3) LBO kann abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

V ANLAGE

Pflanzenliste: Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind zumindest 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.

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Allium lusitanicum	Berglauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen

Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Gewöhnlicher Hufeisenklee
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis