

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den jeweils angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe (TH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Meter, je Baufenster).

1.2.2 Die im Baufenster 1 im Allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt nur für Gebäude mit Satteldach.

1.2.3 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagsoberkante) und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut senkrecht zur Gebäudemitte. Wird ein Grundstück von zwei Straßen erschlossen, ist die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

1.2.4 Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagsoberkante) und der obersten Dachbegrenzungslinie des Gebäudes senkrecht zur Gebäudemitte. Wird ein Grundstück von zwei Straßen erschlossen, ist die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

1.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im WA1 und WA2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut ist,

bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

- 1.7 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze; Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.7.2 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in der entsprechenden Zone für Nebenanlagen (NA) zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Pergolen.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Plangebiet zulässig, müssen aber einen Mindestabstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten.
- 1.8.3 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- Hinweis:**
Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.9 Anforderungen an Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109
- 1.9.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.
- 1.9.2 In den Anlagen 8 und 9 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Anlage zum Bebauungsplan) sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, in den Anlagen 10 und 11 die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 dargestellt.
Lüftungseinrichtungen für Schlafräume
- 1.9.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet - an Gebäudedefassaden mit in Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) – geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
- 1.10 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

- 1.10.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.10.4 Auf Tiefgaragendecken außerhalb der Hauptgebäude ist eine Vegetationsdecke, bestehend aus einer 30,0 cm dicken Bodensubstratschicht, fachgerecht aufzubauen. Die Vegetationsfläche ist mindestens extensiv mit einer einheimischen und standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Anlage von Wege und Platzflächen zulässig. In den Bereichen, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, muss die Substrathöhe mindestens 80,0 cm betragen.
- 1.10.5 An den Gebäuden im Baufenster Nr. 2 sind mindestens vier artenspezifische Kolonie-Nistkästen (jeweils dreigruppig) für den Mauersegler anzubringen.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.11.1 Innerhalb des Plangebiets ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum II. Ordnung gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen. Sie sind in der Pflanzqualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten.
- 1.11.2 Zusätzlich dazu sind die verbleibenden Grünflächen im Innenhof sowie südlich des Baufensters Nr. 2 (entlang der Feuerwehrezufahrt) auf einer Fläche von insgesamt min. 1.000 m² mit kräuterreichen Ansaaten und/oder einheimischen Stauden anzupflanzen.

Hinweise:

- Die Grüngestaltung ist im Rahmen des Bauantrages mit der Stadt Lörrach abzustimmen.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Die Stadt Lörrach kann den Eigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend des nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung und Dachform sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Flachdächer (bis 5° Dachneigung) der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe: 10 cm). Für die Dachbegrünung sind mindestens 15 unterschiedliche einheimische und standortgerechte Arten gem. der Artenliste im Anhang flächig zu etablieren. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt wird.
- 2.1.3 Für Satteldächer ist ausschließlich eine rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckung (nicht glänzend) zulässig.
- 2.1.4 Die Dächer der Nebengebäude sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und extensiv (Substrathöhe min. 10,0 cm) zu begrünen (Qualität der Dachbegrünung s. Ziffer 2.1.2).
- 2.1.5 Unbeschichtete Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur auf den Dachflächen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständering dieser Anlagen ist auf Satteldächern der Hauptgebäude nicht zulässig. Auf flachgeneigten Dächern ist eine Aufständering bis max. 0,5 m zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Dazu zählen auch Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus).
- 2.2.2 Die Breite der Dachaufbauten/Dacheinschnitte darf insgesamt die Hälfte der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudewand nicht überschreiten.
- 2.2.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße maximal 0,8 m betragen. Sockel und Mauern sind bis zu 0,50 m zulässig.
- 2.5.2 Einfriedungen müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von 0,5 m einhalten.

- 2.5.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind nicht zugelassen.
- 2.5.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.6 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu speichern (z.B. Retentionszisternen, Staukanal) und muss dem Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt werden (max. 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche). Das Rückhaltevolumen der Retentionsanlage für das Niederschlagswassers ist bezogen auf die angeschlossene, abflussrelevante Fläche des jeweiligen Grundstücks für eine Regendauer von 15 Minuten zu bemessen. Die Grundlage hierfür ist das 2-jährliche 5-minütige Niederschlagsereignis nach dem aktuellen Starkniederschlagsgutachten KOSTRA des Deutschen Wetterdienstes.

Hinweis:

Das Gutachten mit den Daten für Lörrach kann im Rathaus der Stadt Lörrach (Luisenstraße 16) beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Abteilung Grundstücksentwässerung, eingesehen werden. Zusätzlich können die Daten beim Deutschen Wetterdienst angefordert werden.

- 2.7.2 Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig.

2.8 Freiflächengestaltungsplan (§ 74 (5) LBO)

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung,
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der straßenbegleitenden und anderen Stützmauern,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Die Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten entfernt werden (von Anfang Oktober bis Ende Februar).

3.2 Gesundheitsschutz

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen 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. Auf die mögliche Belastung wird hingewiesen, 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.

Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft: "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05)

3.3 Photovoltaik

Photovoltaikanlagen sind gemäß Technischem Leitfaden Photovoltaikanlagen (VdS 3145) zu errichten.

3.4 Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Aus diesem Grund ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. 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 und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4 ANHANG

4.1 Pflanzliste

Es sind grundsätzlich einheimische und standortgerechte Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden. Zusätzlich dazu können Arten aus der Broschüre „Ihr Garten – ein Platz für Natur“ (erhältlich bei der Stadt Lörrach) gewählt werden.

4.1.1 Freiflächenbegrünung

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| ▪ <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' | Spitzahorn |
| ▪ <i>Amelanchier ovalis</i> | Gemeine Felsenbirne |
| ▪ <i>Colutea arborescens</i> | Gewöhnlicher Blasenstrauch |
| ▪ <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| ▪ <i>Genista tinctoria</i> | Färber-Ginster |
| ▪ <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| ▪ <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| ▪ <i>Viburnum farreri</i> | Duftschneeball |

4.1.2 Dachflächenbegrünung

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| ▪ <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 |