

Bebauungsplan „Brombach-Ost“

Textlicher Teil

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet **GEE**

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören,
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Lagerplätze und Stellplätze, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Anlagen für kulturelle Zwecke, wenn es sich dabei um Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung handelt sowie
- der Verkauf von selbst hergestellten bzw. hinzugekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb. Die Verkaufsfläche ordnet sich dem Hauptbetrieb unter, wenn sie 10% der Betriebsfläche bzw. 100 m² nicht überschreitet.

Nicht zulässig sind (§§ 1 (5) und 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind,
- Einzelhandel,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Lagerhäuser und Lagerplätze i.S.v. § 8.(2) Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind,
- Vergnügungsstätten sowie
- Betriebe und Einrichtungen, die auf 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.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 18 (1) BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) soll am Haupteingang der Gebäude (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) 20 cm über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Abweichungen von maximal +20/-10 cm sind im gesamten Plangebiet zulässig. Zur Überbauung von Altlasten sind soweit baulich erforderlich auch größere Abweichungen von bis zu +50 cm zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,8. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen bis zum Wert von 0,9 überschritten werden.

3.2. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die (vom Haupteingang) nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche und ist je Baufenster im Planteil festgesetzt.

Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu drei Metern ist zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens zwei Metern von der / den nächstgelegenen Attika(s) aufweisen.

Im Gebiet GEE1 kann im Bereich der „Planstraße 1“ zugewandten Fassaden die maximal zulässige HbA je Grundstück auf einer Länge von höchstens 10 Metern ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 12,50 Metern überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Im Gebiet GEE 1 gilt die **geschlossene Bauweise (g)**.

Ansonsten gilt die **abweichende Bauweise (a)**. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig sind.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

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

Bei festgesetzten **Baulinien** sind die überwiegenden Teile der zugewandten Gebäudefassade an der Baulinie zu positionieren. Untergeordnete Bauteile können darüber hinausragen oder dahinter zurückstehen.

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

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können mit Ausnahme von Werbeanlagen im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal zwei Quadratmeter Ansichtsfläche je Seite und Grundstückszufahrt zulässig.

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

Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist nicht verbindlich.

Einige Wege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg sowie Wirtschaftsweg) festgesetzt.

7. Führungen von ober- und unterirdischen Leitungen / Flächen für Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im Plangebiet verlaufen mehrere ober- und unterirdische Leitungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind und teilweise mit Einschränkungen bei der Nutzung von Grundstücken einhergehen:

7.1. Erdgas-Leitungen

Im Norden und Nordwesten verlaufen zwei Erdgasleitungen, die mit Leitungsrechten sowie Schutzstreifen versehen sind (siehe Flächen für Leitungsrechte).

7.2. Wasserleitungen

Von Nordosten nach Südwesten verlaufen zwei Haupt-Wasserleitungen durch das Plangebiet. Diese befinden sich ausschließlich in öffentlichen Flächen.

7.3. 110-kV Freileitung

An der Nordgrenze des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung der ED-Netze. Bei einer Unterbauung der Leitungen innerhalb des Schutzstreifens haben alle Planungen in Rücksprache mit dem Leitungsbetreiber zu erfolgen. Zu Gunsten des Leitungsbetreibers sind innerhalb des Schutzstreifens ein Leitungsrecht einzutragen sowie ein Gehrecht zur Wartung des Mastes.

7.4. Speiseleitung der Bahn

An der Nordgrenze des Plangebiets verläuft eine Speiseleitung der DB-Netze.

7.5. Im Nordwesten verläuft eine Gasleitung (HGD 16 bar, 50 St) samt Gasdruck-Regelanlage. Hierfür ist beidseits ab Trassenmitte ein 2,0 m breiter Schutzstreifen erforderlich, in dem keine Gebäude oder Bäume zulässig sind. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist hingegen zulässig.

7.6. Im Norden verläuft eine Gasleitung (HGD 16 bar, 250 St). Hierfür ist beidseits ab Trassenmitte ein 2,5 m breiter Schutzstreifen erforderlich, in dem keine Gebäude oder Bäume zulässig sind. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist hingegen zulässig.

7.7. Entlang des Wiesedamms sind zwei Flächen von drei Metern Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Lörrach und des RP Freiburg festgesetzt. Diese werden im Notfall zur Dammsicherung benötigt und sind entsprechend freizuhalten. Eine Nutzung z.B. als Umfahrt oder Grünfläche ist möglich.

7.8. An der Einmündung Weg1 in Planstraße1 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind keine Gebäude oder Bäume zulässig, Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist hingegen

zulässig.

8. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. gepuffert einzuleiten. Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen.

Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht nachgewiesen werden kann, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. In diesen Fällen wird ein Retentionsvolumen 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche mit einer maximalen Einleitmenge von 0,5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche festgeschrieben. Ein Mindestabfluss von 0,5 l/s pro Grundstück wird festgesetzt.

Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser von 0,5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils im Rahmen der Bauanträge durch das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, beurteilt. Bei der Beseitigung von Regenwasser über Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann nur erteilt werden, wenn geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm im Plangebiet:

Auf den im Lageplan dargestellten „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ dürfen zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) errichtet werden, sofern nicht durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Fassung 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden.

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

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 25a BauGB

10.1. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

10.1.1. Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hochstammbäume gem. Pflanzenliste 1 (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) und Gehölzhecken (Pflanzqualität Sträucher = 3 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

10.1.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Freifläche je ein standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) gemäß der Pflanzenliste in Anlage 1 Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

10.1.3. Für je 10 Pkw – Stellplätze (unabhängig ob bauordnungsrechtlich notwendig) ist ein standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) gemäß der Anlage 1 Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

10.2. Ersatzmaßnahmen

10.2.1. Gemäß zeichnerischer Darstellung wird im nordöstlichen Plangebiet die Maßnahmenfläche M1 zur Entwicklung einer flächigen, mageren Grünlandfläche durch die Entfernung der bestehenden Dominanz- und Neophyten-Bestände sowie der Bewirtschaftung entsprechend dem Info-Blatt für die von Flachlandmähwiesen der LUBW (vgl. Anlage 3) auf einer Grundfläche von 0,44 ha ausgewiesen. Die Nutzungsmöglichkeiten werden in Anlage 3 dargestellt.

10.3. Artenschutzmaßnahmen

- 10.3.1. Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig.
- 10.3.2. Gemäß Abb. 7 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist ab Ende März ein amphibien- und reptiliensicherer Schutzzaun anzubringen. Von der Planfläche aus müssen Querungshilfen angebracht werden, sodass Individuen das Plangebiet weiter verlassen können. Des Weiteren müssen die Eingriffsbereiche vor Baubeginn erneut auf möglicherweise im Gebiet verbliebene Amphibien untersucht werden.
- 10.3.3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Teichhuhn sind bauzeitliche Einschränkungen (der genaue Zeitraum ist durch die biologische Baubegleitung zu definieren) beim Abbruch der bestehenden und Bau der geplanten Brücke über den Gewerbekanal sowie ggf. bei baulichen Maßnahmen im südlichen Plangebiet zu berücksichtigen.
- 10.3.4. Es sind je 3 Nistkästen Typus Haussperling sowie Typus Feldsperling vor Beginn der Bruttätigkeiten im Eingriffsjahr an gut sicht- und einfliegbaren höheren Bäumen innerhalb der Pflanzeerhaltungsfläche P1.
- 10.3.5. Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung und Dokumentation der artenschutzrechtlichen Vorgaben vorzusehen.
- 10.3.6. Für die Baumaßnahmen im südlichen Bereich des Plangebietes (Abbruch Gebäude, Neubau Gebäude oder sonstiger Anlagen) liegen weder im Hinblick auf den zeitlichen Ablauf noch auf den Umfang der Baumaßnahmen konkrete Daten vor. Daher sind in der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten erneut artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und die sich daraus ergebenden Vorgaben (artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.4. Ausgleichsmaßnahmen

- 10.4.1. Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-7°) sind extensiv, gemäß Anlage 2 Pflanzenliste 2 zu mindestens 70 % begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Das Substrat der Dachbegrünung muss hierbei eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen.
- 10.4.2. Gemäß zeichnerischer Darstellung wird im südlichen Plangebiet die Maßnahmenfläche M2 zur Aufwertung und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Gehölzgalerie im südlichen Plangebiet auf einer Grundfläche von etwa 0,54 ha ausgewiesen. Die bestehenden Gehölze sollen erhalten und durch die Pflanzung von Erlen, Weiden, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Holunder und Hainbuche ergänzt werden. Durch die Beschattung und Konkurrenzsituation sollen Knöterich, Brombeeren und Springkraut zurückgedrängt werden.
- 10.4.3. Gemäß zeichnerischer Darstellung erfolgt im westlichen Plangebiet die Ausweisung einer Maßnahmenfläche M3 zur Entwicklung von Strukturhabitaten für Eidechsen sowie Einbringung der Grassoden des bestehenden sonstigen Magerrasens zur Förderung von Insektenhabitaten auf einer Grundfläche von etwa 0,18 ha.

10.5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 10.5.1. 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.
- 10.5.2. Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen im Plangebiet sind nur durch zwei Pflegeschnitte zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.
- 10.5.3. Ein Anteil von mindestens 10 % von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.
- 10.5.4. Die Bauarbeiten im Gewässer für die neue Zufahrt sind nur außerhalb der Fischlaichzeiten sowie nach einer Elektrobefischung und Bergung der vorhandenen Fischfauna zulässig. In den Durchlass ist standortgerechtes Sohlsubstrat mit einer Mindeststärke von 30 cm einzubauen. Im

Rohr sind entlang der Ufer min. 50 cm starke und über dem Mittelwasser liegende Bermen einzubauen, um ein Durchwandern des Rohrs durch Kleintiere zu ermöglichen.

- 10.5.5. Während der Bauarbeiten am neuen Durchlass ist eine ausreichende Wasserversorgung der ober- und unterstromigen Kanalabschnitte sicherzustellen. Ein Trockenfallen des Gewässers ist grundsätzlich zu vermeiden.
- 10.5.6. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für Insekten sind im Plangebiet die Grünlandbereiche, welche nicht als Maßnahmenflächen ausgewiesen werden, im Jahr vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine regelmäßige Mahd so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe der Gräser von 10 cm nicht überschritten und die Lebensraumfunktion der Eingriffsbereiche somit aufgehoben wird. Die Maßnahmenflächen M1 und M3 sind nach dem Infoblatt zur Bewirtschaftung für FFH-Mähwiesen (Anlage 3) zu pflegen.
- Zusätzlich sind für die Artengruppe Insekten die Rasensoden im Bereich des kartierten sonstigen Magerrasens vor Beginn der verstärkten Mahdtermine zu entnehmen und innerhalb der Maßnahmenfläche M3 einzubringen.
- 10.5.7. Entlang des Gewerbekanals sind die Bestände an Rohr- Glanzgras und Sauergräsern als Nahrungsspektrum für die Schiefkopfschrecken dauerhaft zu erhalten.
- 10.5.8. Fassaden mit einer Flächengröße über 200 m² sind durch Fassadenbegrünungen zu gliedern, sofern sie einen Anteil von weniger als 10% an Öffnungen aufweisen (hierzu zählen z.B. Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen). Es sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Es sind Pflanzen gem. Pflanzenliste 3 zu verwenden. Sofern eine Begrünung der geforderten Fassaden nicht möglich ist, ist je angefangener 400 m² der betroffenen Fassadenfläche ein Baum (Pflanzenliste 1) zu pflanzen.
- 10.5.9. Anfallender Erdaushub ist nicht frei verwertbar und muss gemäß der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV) behandelt werden.

10.5.10. Der Oberboden ist fachgerecht zu lagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden.

10.6. Gewässer-Randstreifen

Entlang des Gewerbekanal ist ein Gewässerrandstreifen von 5m Breite einzuhalten. Dieser ist in der Maßnahmenfläche M2 enthalten.

Im Bereich der bestehenden Alten Straße fällt der Gewässerrandstreifen aufgrund der bestehenden Straßen sowie dem Anschluss an bestehende Verkehrsflächen geringer aus.

11. Zuordnung der Ausgleichsflächen

§ 9 (1a) BauGB

Die Artenschutz-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen inklusive der externen Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2 (vgl. Umweltbericht) werden der neu zu errichtenden Straße, zwischen dem Grundstück Flurstück Nr. 395/29, Schopfheimer Straße und Flurstück Nr. 3164, Gustav-Winkler-Straße, sowie dem Grundstück Flurstück Nr. 3164, Gustav-Winkler-Straße, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Ausgenommen von der Zuordnung sind die nachfolgend genannten, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3164 bereits bebauten Flächen:

- Schopfheimer Straße 35, historisches Pumphaus mit einer Fläche von 35 m²
- Alte Straße 9, Gebäude für Sportzwecke mit einer Fläche von 574 m² und
- Umformstation mit einer Fläche von 5 m².

Die Dauer der Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt für alle Maßnahmen, mit Ausnahme der Nistkästen, fünf Jahre. Für die Nistkästen liegt sie bei 20 Jahren.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Schwermetallbelastete Wiesentalau

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau. Diese Fläche ist mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) und mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar ist, sondern durch einen Bodengutachter untersucht und entsprechend seiner tatsächlichen Belastung entsorgt werden muss.

2. Altlasten-Verdachtsfläche

Im Plangebiet ist eine Altlasten-Verdachtsfläche nachrichtlich dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung mit Handlungsbedarf „B“ (Objekt-ID 3360000000100).

3. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist ein Kulturdenkmal nachrichtlich dargestellt. Bei dem Gebäude handelt es sich um das historische Pumphaus.

4. Grundwasser-Messstelle

Im historischen Pumphaus befindet sich eine Grundwasser-Messstelle des Grundwasserstandmessnetzes der Landesanstalt für Umwelt (LUBW). Die Messstelle ist dauerhaft zu erhalten.

5. Grundwasserhaltung, Bauen im Grundwasser

5.1. Für eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5.2. Baukörper (z.B. Keller, Tiefgaragen, Bohrpfähle etc.) und Baugrubensicherungen (Spundwände etc.), die zeitweise oder ständig in den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, beeinflussen das Grundwasser und sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde unzulässig. Für Baukörper die unterhalb des MHW gründen, kommt dies nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht § 9 (1) Nr. 4 und (2) Nr. 1 WHG und § 43 (2) WG.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für 1. und 2. ist beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld zu stellen.

6. Korridor für die Schlingnatter

Im Lageplan wird nachrichtlich eine Maßnahme zur Sicherung der Artenschutzrechtlichen Belange der Schlingnatter dargestellt, die mit einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt wurde:

Sicherung eines min. 9 m breiten Vernetzungskorridors für die Reptilienfauna von der Maßnahmenfläche M3 zur Bahnlinie. Die Fläche ist gemäß den Vorgaben der Maßnahmenfläche M3 zu herzustellen und zu pflegen. Eine Querung des Korridors mit Fahrzeugen ist nur zulässig, wenn die Belange des Artenschutzes weiterhin gesichert bleiben.

III HINWEISE

1. Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Grundsätzlich ist bei jedem Vorhaben im Plangebiet „204/12 Brombach-Ost“ im (Bau)-Genehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten eines Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass die in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen **nicht wesentlich gestört** werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Fassung 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden. Falls vom Vorhaben weitere relevante Emissionen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ausgehen können, ist ebenso durch Gutachten eines Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass keine Immissionen herbeigeführt werden, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen.

2. Schallschutz vor gesundheitsgefährdenden Pegeln innerhalb des Plangebiets

Falls auf der in Anlage 9 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten Fläche mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) schutzbedürftige Räume errichtet werden, soll der Schallschutz durch:

- Geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der schutzbedürftigen Räume an der von der Schienentrasse lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade < 70 dB(A) aufweisen) oder

- baulichen Schallschutz der Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenen Fenster) abschirmen oder
- nicht öffnenbare Fenster sichergestellt werden.

3. Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 und Nachweis der Verträglichkeit ansiedelnder Betriebe

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen.

Grundsätzlich ist bei jedem Vorhaben im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten eines Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass die in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen nicht wesentlich gestört werden.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In den Anlagen 11 und 12 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, in den Anlagen 13 und 14 die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 dargestellt.

4. 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.

5. Neuanpflanzungen und Baumaßnahmen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

5.1. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel. 0721-938-5965
Fax 0721-938-5509
E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

5.2. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A) Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

6. Hinweis der DB zum Betrieb der Bahnstrecke Basel - Zell

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

7. Hinweis zu möglichen Radon-Belastungen

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>.

8. Hinweis des Bereichs Abfallwirtschaft zur Anfahrbarkeit der Grundstücke

1. Fahrbahnen:

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder –wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75m aufweisen.

2. Durchfahrtshöhe:

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

3. Einfahrten:

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge (hier: 3-achsige Fahrzeuge) berücksichtigt werden.

4. Wendeanlagen:

Wendekreise/Wendeschleifen sind für Abfallsammelfahrzeuge dann geeignet, wenn sie

- ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig (hier: 3-achsige Fahrzeuge);

- mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50m haben;
- an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Pflanzinseln sollen erst ab einem Wendekreisradius von 25m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.

5. Abfallbehälterbereitstellung:

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss, im vorliegenden Fall entlang der Planstraße 1.

Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und Dachaufbauten

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer (Dachneigung 0-7°) zulässig; diese sind zumindest extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Eine Aufständigung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien ist bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

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

3. Gestaltung der Gebäude

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1. Werbeanlagen sind nur zulässig

- An der Stätte der Leistung;
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 25 m² pro Seite); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1,0 m betragen;
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.
- Werbeanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten und haben zielgerichtet zu erfolgen (Minimierung der Lichtverschmutzung).

4.2. Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- als ebenerdige Werbeanlage zwischen Gebäude und Erschließungsstraße auf dem Grundstück, wenn Sie einen Abstand von mind. 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten;
- als indirekte Beleuchtung von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

4.3. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit ebenerdiger Werbeanlagen gelten ergänzend folgende Regelungen:

- maximal eine Fahne pro 500 m² Grundstücksfläche;

- maximal ein Schriftzug/Firmen- oder Produkthinweis, auch beleuchtet, im Zugangsbereich vor dem Eingang. Orientierungswert: bis zu 3 m Länge und 0,5 m Höhe des Transparentes, aufgeständert bis zu 1,2 m über bestehendem Gelände;
- als anderweitige Installation, z.B. als beleuchtete Stele oder Pylon, sofern die Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück deutlich unterschritten wird.
- Zusätzliche Hinweise bis zu 2 m² Größe sind nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet und auf dem Gewerbegrundstück als Stätte der Leistung dienen.

4.4. Nicht zulässig sind Werbeanlagen insbesondere

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Video- bzw. LED Tafeln, Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung auf die am Gebiet vorbeiführende B317 bzw. Bahnlinie und die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebäude darf nicht eintreten;
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);
- als auf das Dach aufgesetzte Anlagen.

Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen bis zur Straßenhöhe (Abweichung siehe textl. Festsetzungen Nr.2 im Kontext zu Altlasten-Verdachtsflächen) sind zulässig, Abgrabungen am Gebäude sind mit Ausnahme von Kellerabgängen sowie Lichtschächten unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern zu versehen.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind ausschließlich als standortheimische Laubhecken vor Metall-, Drahtgitter- oder Holzzäunen zulässig. Die Höhen gliedern sich wie folgt:
 - In einem Streifen von einem Meter zwischen Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Hierbei ist ein Abstand von 0,5 m von Fahrbahn-, sowie 0,3 m von Gehweghinterkanten einzuhalten.
 - Bei größeren Abständen zur Verkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 Metern zulässig.
- Auf oder hinter den Baugrenzen und Baulinien und zwischen benachbarten Gewerbegrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Hier sind keine Hinterpflanzungen erforderlich.
- Im Einmündungsbereich von den Radwegen zur Straße dürfen Hecken nur eine Höhe von 0,8 m aufweisen.
- Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/ öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.
- Hecken aus Koniferen sowie straßen- und gehwegbegleitende Zäune aus Stacheldraht sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

V ANLAGEN

1. Pflanzenliste 1

Pflanzen für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes:

Bäume:

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

Birnen:

Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler,
Österreichischer Weinbirne, Champagner Bratbirne

Kirschen:

Esslinger Schecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer,
Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser

Sträucher

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

2. Pflanzenliste 2: Pflanzen zur Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von min. 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden. Es müssen min. 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>	Wimpern-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

3. Pflanzenliste 3: Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind Fassaden durch Rankpflanzen zu begrünen. Hierbei stehen folgende Arten zur Auswahl:

<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
<i>Akebia quinata</i>	Klettergurke
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i> / Hybriden	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Lonicera heckrottii</i>	Feuer Geißschlinge
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Wilder Wein (kaum haftend)
<i>Polygonum aubertii</i>	Schling-Knöterich
<i>Wisteria floribunda/sinensis</i>	Blauregen

4. Bewirtschaftungsempfehlung für FFH-Mähwiesen

Bewirtschaftungsempfehlungen

➤ **Nutzung**

- **In der Regel ist die Fortsetzung der bisherigen Nutzung möglich:**
 - ein bis zwei Schnitte
 - erster Schnitt: frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (je nach Standort Anfang - Ende Juni)
- **Beweidung der Fläche:**
 - nur, wenn dadurch keine Verschlechterung (Artenverarmung) erfolgt
 - kurze Nachbeweidung im Herbst in der Regel möglich
 - Abstimmung mit der unteren Naturschutz- bzw. Landwirtschaftsbehörde empfohlen.



➤ **Düngung**



Festmist

- bis zu 100 dt/ha
- Herbstausbringung

oder



Gülle

- bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle (TS-Gehalt etwa 5 %)
- nicht zum ersten Aufwuchs

oder



Mineraldünger

- bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 120 kg K₂O/ha
- **Kein mineralischer Stickstoff!**

Wie oft düngen?
 Berg-Mähwiesen: **alle 3 Jahre**
 Flachland-Mähwiesen: **alle 2 Jahre**

- Düngung mit Gärresten nur bei Vorliegen von Untersuchungsergebnissen und nach Rücksprache mit der unteren Landwirtschaftsbehörde.
- In Einzelfällen kann auch eine noch intensivere Nutzung erforderlich sein.
- Bei Abweichung von den Bewirtschaftungsempfehlungen wird eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der unteren Landwirtschaftsbehörde (Landratsamt oder in den Stadtkreisen die Gemeinden) empfohlen. Das FFH-Grünland darf durch die Bewirtschaftungsweise nicht beeinträchtigt werden.

Stand: Januar 2016

Aufgrund der Lage der Ausgleichsfläche im Wasserschutzgebiet entfallen die ersten beiden Optionen der Düngung.