Stadt Lörrach

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SCHÖPFLIN-AREAL, 1. ÄNDERUNG“

Vorentwurf vom 08.08.2024

Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Voreinschätzung zur artenschutzrechtlichen Situation für den Bebauungsplan-Vorentwurf, ö:konzept GmbH, Freiburg, 06.08.2024
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.02.2022 (*Aktualisierung folgt)*
- Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3008/2 (Schöpflin-Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach -, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 22.11.2013

- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016
- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017
- Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach“, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, 2023

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.0 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a Abs. 1 BauNVO)

Das urbane Gebiet (gegliedert in MU 1 – MU 9) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

A1.0.1 **In dem urbanen Gebiet (gegliedert in MU 1 – MU 9)** sind im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen **nicht zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe in Form von
  - Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
  - selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerflächen,
  - Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen (Fremdwerbung),
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten jeder Art,
- Tankstellen,
- Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO.

A1.0.2 **Gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, 8 u. 9 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO wird ergänzend festgesetzt und gegliedert (siehe A.1.1 – A1.9):**

A1.1 MU 1 - Gebiet „Sporthalle“

Zulässig sind nur:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

A1.2 MU 2 - Gebiet „Punkthaus“

Zulässig sind nur:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,

- Räume für Dienstleistungen,
- Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einschränkungen/Voraussetzungen (§ 6a Abs. 2 u. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Wohnungen

sind erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.

Und oberhalb des 4. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

A1.3 MU 3 - Gebiet „Fabric-Haus“:

Zulässig sind nur (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO):

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Räume für Dienstleistungen,
- Schank-und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke.

Einschränkungen/Voraussetzungen (§ 6a Abs. 2 u. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Wohnungen

sind erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.

A1.4 MU 4 - Gebiet „Universalhaus“:

Zulässig sind nur (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO):

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Räume für Dienstleistungen,
- Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Einschränkungen/Voraussetzungen (§ 6a Abs. 2 u. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Wohnungen,

sind erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.

A1.5 MU 5 - Gebiet „Atelierhaus“:

Zulässig sind nur (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO):

- Wohnungen,

- Künstlerateliers,
- Ausstellungsräume,
- Projekträume für Kunstschaffende,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Einschränkungen/Voraussetzungen (§ 6a Abs. 2 u. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Wohnungen,

sind erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.

A1.6 MU 6 - Gebiet „Werkhaus“:

Zulässig sind nur (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO):

- Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

A1.7 MU 7 - Gebiet „Haus an der Schopfheimer Straße“ u.“ Gebäudebestand Schopfheimer Str. 13, 13 a, 15 u. 23“:

Zulässig sind nur (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO):

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Räume für Dienstleistungen,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke.

A1.8 MU 8 - Gebiet „Stadthaus“:

Es gelten die Festsetzungen gemäß Ziff. A1.7 „MU 7“.

Ergänzend wird festgesetzt, dass

- Wohnungen

erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig sind.

A1.9 MU 9 - Gebiet „Bestandsbetrieb“:

Zulässig sind nur:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.).

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.

Im MU 1- Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu 0.9 zulässig.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern ($\leq$ 5°) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (> 5°) zwischen der Bezugshöhe (BZH) am Hochpunkt des Daches (First) gemessen.

A2.2.2 Überschreitungen Gebäudehöhe

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auf max. 15 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,50 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die Differenz zwischen dem obersten Punkt der haustechnischen Aufbauten und der tatsächlichen Gebäudehöhe sein.

In dem mit MU- 4 Gebiet „Universalhaus“ bezeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten GH max. durch auf dem obersten Geschoss errichteten Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke auf maximal 75 % der darunterliegenden Geschoßfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ($\leq$ 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,0 m zurück zu versetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (> 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (vgl. Ziffer B1.2).

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Gebäudehöhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

A2.2.3 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (BZH) für die vorstehenden Festsetzungen ist durch Planeinschrieb in m ü. NN (Höhenbezugssystem DHHN12) festgesetzt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Überschreitung / Abweichungen

Im Plangebiet dürfen die nachfolgend aufgeführten untergeordneten Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, soweit Landesrechtliche Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen:

- Überdachungen (Vordächer) u. Treppenanlagen.

Im MU 5 - Gebiet (Atelierhaus) ist zudem eine Überdachung (Vordach) u. Treppenanlage in der Größenordnung der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

In den Bereichen für die eine Baulinie festgesetzt ist, muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

A4.2 Stellplätze, Garagen (Carports), Tiefgaragen, Fahrradstellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an der dafür festgesetzten Fläche (GA)/ (St) zulässig. (Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

A4.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Nebenanlagen für Sport- und Begegnungszwecke, Kunstinstallationen), auch soweit es sich um Gebäude handelt (z.B. Trafostationen, überdachte Fahrradabstellplätze, Überdachungen/Pergolen für Freisitze, Sonnensegel am Plankiosk sowie Gartenpavillons als Gemeinschaftsanlage (Schöpflin-Stiftung) zur Aufbewahrung von Gartengeräten), sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Verkehrsflächen

Öffentliche und private Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün, ist nicht verbindlich (Stand Vorentwurf).

A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

A5.2.1 „Mobilitätdrehscheibe“

Die als „Mobilitätsdrehscheibe“ festgesetzten Flächen dienen als Vorzone der S-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof sowie dem Aufenthalt.

Auf der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätsdrehscheibe“ festgesetzten Fläche sind zulässig:

- Vorzone der S-Bahn-Haltestelle,
- Busbahnhof,
- überdachte Wartezonen,
- Möblierungen.

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.2.2 „Öffentliche Parkfläche“

Die als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzte Fläche dient als öffentliche Parkierungsfläche (Nachbarschaft S-Bahnhaltestelle / Busbahnhof).

Auf der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Fläche sind zulässig:

- öffentliche Parkplätze (PKW, Motorrad),
- Carsharingplätze,
- öffentliche Fahrradstellplätze,
- Einrichtungen für den öffentlichen Nahverkehr (z.B. überdachte Wartezone),
- Möblierungen,
- Anlagen für die E-Mobilität,

- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, etc.).

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.2.3 „Private Parkfläche“

Die als „Private Parkfläche“ festgesetzte Fläche dient als private Parkierungsfläche (Nachbarschaft S-Bahnhaltestelle / Busbahnhof / Schöpflin-Stiftung).

Auf der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkfläche“ festgesetzten Fläche sind zulässig:

- private Parkplätze (PKW, Motorrad),
- Carsharingplätze,
- private Fahrradstellplätze,
- Möblierungen,
- Anlagen für die E-Mobilität,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, etc.).

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A6 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A6.1 Private Grünfläche „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“.

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In der privaten Grünfläche „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“ sind zulässig:

- frei geführte, wassergebundene oder befestigte Fuß- und Radwege,
- Spielbereiche und Spielgeräte (z.B. Bobbycar-Bahn, Sandspiel),
- Aufenthalts- und Erholungsbereiche einschließlich Möblierungen,
- Gemeinschaftsgärten,
- Fahrradabstellanlagen,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser dienenden Einrichtungen, Geländemodellierungen und baulichen Anlagen.

Zudem ist in der privaten Grünfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung mit einer maximalen Grundfläche von 130 m² zulässig (Plankiosk).

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und / oder schadlos zu versickern (z.B. Mulden- / Rigolenversickerungsanlagen bzw. Mulden-/ Rigolenelemente).

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

A7.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nur zulässig, wenn das abfließende Regenwasser vor der Versickerung einer entsprechenden Vorbehandlung zugeführt wird.

A7.3 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer ($\leq$ 5°) von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten (Arten gemäß Pflanzliste im Anhang).

Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Bei einer intensiven Begrünung und bei der Begrünung der Bereiche, die als Dachgarten genutzt werden und dem Aufenthalt dienen, ist standortgerechtes und überwiegend einheimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Es ist dabei auf Artenvielfalt zu achten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen im MU 4 – Gebiet (Universalhaus), die für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke genutzt werden (siehe Ziff. A2.2.2).

A7.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A7.5 Artenschutz-Maßnahmen

A7.5.1 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die staubdichten Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Lichtquellen sind in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

A7.5.2 Schutz gegen Vogelschlag

Die Fassadengestaltung (Fensterfassaden) ist in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR1/FR1: Das eingetragene Gehrecht (GR1) und Fahrrecht (FR1) gilt zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit.

GR2/FR 2: Das eingetragene Gehrecht (GR2) und Fahrrecht (FR2) gilt zugunsten der Schöpflin-Stiftung und der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

GR3/FR3/LR1: Das eingetragene Gehrecht (GR3) gilt zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit. Das Fahrrecht (FR3) gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht (LR1) gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

GR4: Das eingetragene Gehrecht (GR4) gilt zugunsten der Stadt Lörrach, der Allgemeinheit.

LR2: Das eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zugunsten der Stadt Lörrach sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

A9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A9.1 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm sind für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Siehe auch Hinweise C10.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.02.2022, wird verwiesen. Untersuchung wird zum Entwurf noch aktualisiert)

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzbindung

A10.1.1 pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A10.2 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

(Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bepflanzen.)

A10.2.1 pz 1 Pflanzverpflichtung – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können allseitig um bis zu 6,00 m verschoben werden.

A10.2.2 pz 2 Fläche mit Pflanzverpflichtung: Grüner Rückzugsraum („Urwäldchen“)

Der festgesetzte Bereich ist gem. Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen.

In der pz 2 -Fläche sind zulässig:

- frei geführte, wassergebundene oder befestigte Fuß- und Radwege,
- Spielbereiche und Spielgeräte,
- Aufenthalts- und Erholungsbereiche einschließlich Möblierungen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.1.2 Dachdeckung

Flach geneigte Dächer $\leq$ 5° sind, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Terrassen und Lichtkuppeln, zu begrünen (vgl. Ziffer A7.3 „Dachbegrünung“).

Bei geneigten Dachflächen $\geq$ 25° sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel, Dachsteine und Solarziegel einschließlich Indach-Module zulässig.

Reflektierende Materialien, metallische Dachflächen und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung im gesamten Plangebiet unzulässig.

B1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Flachdächern ($\leq$5°) nur zulässig in Form von technischen Aufbauten für z.B. Fahrstühle und Lüftungs- und Klimaanlagen und Lichtkuppeln (vgl. Ziff. A2.2.2). (Dachterrassen mit entsprechenden Absturzsicherungen sind davon ausgenommen.)

Bei Gebäuden mit ≥ 25 Dachneigung sind Dachaufbauten auch in Form von Dachgauben zulässig.
Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung und vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen die Vorgaben gemäß Ziff. A2.2.2 „Überschreitungen Gebäudehöhe“ berücksichtigen.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Verspiegelte Verglasungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind verspiegelte Verglasungen zum Wärme- u. Sonnenschutz, soweit diese keine Blendwirkung zur Bahnlinie und zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Schopfheimer Straße, Franz-Ehret-Straße) entfalten, sowie für Vögel als erkennbare Barriere als Schutz gegen Vogelschlag ausgeführt werden.

Fassaden aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nur zulässig, wenn das abfließende Regenwasser vor der Versickerung einer entsprechenden Vorbehandlung zugeführt wird.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden zulässig. Diese dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Je Geschäft (Gewerbebetrieb, Dienstleistungsbetrieb etc.) mit eigenem Kundenzugang zum öffentlichen Raum ist jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos (visuelles Zeichen, welches als Bildmarke, Wortmarke oder Wort-Bild-Marke gestaltet ist) zulässig. Die Höhe der Schriftzüge und der firmeneigenen Logos darf 1,0 m und insgesamt eine Gesamtwerbefläche von 1 m^2 betragen.

Im gesamten Plangebiet sind **unzulässig**:
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben und Anlagen mit auf Freiflächen projizierten Lichtzeichen,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen, Videowänden,
- sich bewegende Werbeanlagen,
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade,
- freistehende Werbeanlagen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen des Bahnbetriebsgeländes entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie und zum öffentlichen Verkehrsraum ist auszuschließen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Im MU 1-, MU 2-, MU 7- u. MU 8-Gebiet sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Einfriedungen zwischen den Mu 2-, MU 3-, MU 4 -, MU 5- u. MU 6 Gebieten sind nur in Form von lebenden Einfriedungen (Hecken) zulässig, ansonsten unzulässig.

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände und zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 0,4 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

Im Übrigen gilt dies auch für die anderen Anlagen gemäß § 37 Abs. 1 LBO. Der zu errechnende Stellplatzschlüssel gemäß VwV ist mit 0,4 zu multiplizieren.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Einzelanlagen Denkmalschutz

(§ 2 DSchG)

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale/ Bau- und Kunstdenkmale i.S.d. § 2 DSchG (in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen):

D1: Brunnen mit polygonalem Trog und gedrungenem Stock, 19. Jahrhundert (Franz-Ehret-Straße, Flst. Nr. 430 / Kreuzungsbereich Schopfheimer Straße)

D2: Brunnen mit polygonalem Trog und quadratischem Stock, bezeichnet 1787 (Schopfheimer Straße 15, Flst. Nr. 3005/2)

D3: Postamt, heute Wohnhaus, letztes Viertel 19. Jahrhundert (Schopfheimer Straße 23, Flst. Nr. 3008/8)

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C4 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

C5 Geotechnik

Zur Konkretisierung der Vorplanungen wurden bereits in den Jahren 2013, 2016, und 2017, geotechnische und hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt:

- „Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3008/2 (Schöpflin-Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach -, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 22.11.2013“
- „Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016“
- „Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017“

Auf die Untersuchungen und auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Die Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Es wird für künftige Bauwerke die Erstellung eines auf das Bauwerk abgestimmtes Baugrund- und Gründungsgutachten empfohlen. Es wird empfohlen, bei der Planung von konkreten Bauwerken einen Gutachter hinzuzuziehen.

C6 Kampfmittel

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

C7 Erdbebenzone 3

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 – Untergrundklasse R (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1: 350 000, 2005). Die besonderen bauaufsichtlichen Vorschriften für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind zu beachten.

Es wird empfohlen, bereits in der Vorplanung Hochbau einen Tragwerksplaner hinzuzuziehen, um die Anforderungen an die Aussteifung der Gebäude frühzeitig zu ermitteln.

C8 Altlasten

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Flächen des historischen Bergbaues "Schwermetallbelastete Wiesentalaue" und dem Altstandort "AS Schöpflin- Gewerbepark". Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft.

C9 Radonkonzentration in der Bodenluft

Im 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. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Das Landrastamt empfiehlt daher die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln.

C10 Schallschutz gegen Außenlärm

(Auf die Schalltechnische Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.02.2022, wird verwiesen. Untersuchung wird zum Entwurf aktualisiert)

C10.1 Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

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

In der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

C10.2 Schallschutz für Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm sollen an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schallimmissionen von > 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. die Errichtung vollflächig geschlossener Balkonbrüstungen mit einem aufgesetzten Glasgeländer) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Schallimmissionen < 64 dB(A) - verfügt.

In Anlage 4.1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Schallimmissionen im Tagzeitraum dargestellt.

C11 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

C11.1 Rodungszeiträume

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes (NatSchG BW) zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verweisen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

C12 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes und Parkplatzflächen gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C13 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Lörrach ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C14 Bahnanlage / Bahnbetrieb

Das Flst.- Nr. 438 – Teilstück ist als planfestgestellte Bahnanlage in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

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 Durchführungen des Bau- sowie Bahnbetriebs 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.

C15 Gutachten / Untersuchungen

Die zum Bebauungsplan gehörenden Gutachten werden derzeit erstellt bzw. aktualisiert und zur Offenlage vorgelegt.

Ergänzend wird auf die von der Stadt Lörrach als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossene Konzepte verwiesen:

- Märkte- und Zentrenkonzept „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016“
- „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 21.11.2011“.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat .....

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans .....
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften .....
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Lörrach, den .....

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

E1 Pflanzliste

(Pflanzempfehlung)

Dachbegrünung

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 Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Dachgarten

Acer campestre	Feldahorn
Colutea arborescens	Gewöhnlicher Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Echte Hundsrose

Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere

Bäume

Acer campestre
Acer monspessulanum
Acer opalus (nur Pflanzmaterial, welches aus Saatgut vom Dinkelberg gezogen wurde)
Acer platanoides
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus mas
Crataegus laevigata
Ilex aquifolium
Prunus avium
Quercus pubescens
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus minor

Obstbäume

Juglans regia
Malus domestica ‘Chrisschönlinger'
Malus domestica 'Dinkelbergrenette’
Malus domestica 'Gut und Schön'
Malus domestica 'Hebelapfel’
Malus domestica 'Maicher'
Malus domestica 'Palmapfel'
Malus domestica 'Santiklauser'
Malus domestica 'Schlachterseppi'
Malus domestica ‘Spitzgückler’
Malus domestica 'Wachsrenette'
Prunus avium - Sorten
Prunus avium 'Kürnberger Rote'
Prunus avium 'Sauerhäner'
Prunus avium 'Spitzkopf’
Prunus avium 'Stetterner'
Prunus avium 'Wittlinger'
Prunus domestica - Sorten
Pyrus domestica 'Fäßlebirne'
Weitenau'
Pyrus domestica 'Schweizer Wasserbirne'
Pyrus pyraster - Sorten
Sorbus domestica
Weitere gebietsheimische Obstgehölze

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea

Crataegus laevigata
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Hedera helix
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rosa villosa
Salix caprea
Salix purpurea
Viburnum lantana

ergänzende Bäume und Sträucher
nicht gebietsheimisch, jedoch bekannt und bewährt als Klimabaumart

Alnus x spaethii
Celtis australis
Fraxinus ornus
Gymnocladus dioicus
Liquidambar styraciflua
Ostrya carpinifolia
Quercus frainetto
Sophora japonica
Tilia tomentosa
Cotinus coggygria
Osmanthus burkwoodii
Syringa meyeri
Viburnum tinus
Pyrus salicifolius
Quercus coccinea
Magnolia kobus
Gleditsia triacanthos