Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Auf Eggen II – Änderung 1“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Naturkindergarten“ festgesetzt.

Zulässig ist:

Ein Naturkindergarten mit seinen zugeordneten Nutzungen

- Jurte
- Personalwagen
- Lagerwagen
- Trockentoiletten
- Feuerstelle

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

2.1 Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche beträgt maximal 250 m².

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche aller baulicher Anlagen inklusive der offenen und überdachten Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen den Wert von 350 m² nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen HbA (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt in den Baufenstern A und B 4,0 m. Sie wird gemessen von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für das Baufenster A ist 332,10 m ü. NN und für das Baufenster B 337,0 m ü. NN (Höhensystem von 1912). Abweichungen von +/- 30 cm sind zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die von Baugrenzen umgrenzten Flächen bestimmt.

3.2 Spielgeräte und Nebenanlagen, die als bauliche Anlagen definiert werden, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Die Grundfläche der einzelnen Nebenanlagen darf jeweils 50 m² nicht überschreiten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung zulässig.

4.2 Fahrradstellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung unterzubringen.

4.3 Einzelne Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten

5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

6.2 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.

6.3 Einfriedungen müssen eine Segmentlänge von 5 m und in einen Abstand zwischen den Segmenten von 50 cm aufweisen. Es ist ein Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten und bodennah durchlässig für Kleintiere sein.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen 10 bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang müssen diese gleichwertig ersetzt werden und können dabei in einem Radius von 3 m vom festgesetzten Standort abweichen *(siehe Pflanzliste)*.

7.2 An den im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorten sind die 70 m lange Hecke sowie die 20 m lange Hecke aus einheimischen, gebietstypischen Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese in gleicher Qualität zu ersetzen. *(siehe Pflanzliste)*.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Ergänzung zum Zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1 Gestaltung der Baukörper

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Unbeschichtete Zink-, Kupfer- und bleihaltige Bleche sowie insgesamt großformatige Platten und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig.

2 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Zulässig ist ein Staketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, der mit einer Hecke aus ausschließlich standortheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste in Kapitel IV zu hinterpflanzen ist.

3 Gestaltung der Freiflächen

3.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

3.2 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.

3.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken)

handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume)

3.4 Der Hecken- und Baubereich des Naturkindergartens ist gemäß Pflanzliste im Anhang und neben den Kleinstrukturen (Sandplatz, Klettergerüst etc.) als Glatthaferwiese auszugestalten.

ANHANG

III. HINWEISE

1 Archäologie

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde um-gehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist ein-verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Umwelt und Artenschutz

2.1 Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen

2.2 Zur Vermeidung von Konflikten dürfen Bäume und sonstige Gehölze außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) gefällt werden

IV. PFLANZENLISTE

Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassadenbegrünung innerhalb des Plangebietes. Mit Gehölzen, die u.a. von der Giftzentrale Bonn, Botanikus als ungiftig eingestuft werden.

Mittelkronige Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Malus x domestica	Apfelbaum
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica var. syriaca	Mirabelle
Pyrus pyraster	Wildbirne

Großkronige Bäume

Betula pubescens oder pendula	Moor-, Hänge-Birke
Pyrus communis	Birne
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec	Weißdorn
Hibiscus-Arten	Hibiskus
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose

Rosa vosagiaca	Vogesen- Rose
Rubus fruticosus	Brombeere

Fassadenbegrünung

Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa	Kletterrosen

Spalierobst

Apfel, Birne, Pfirsich, Aprikose, Quitte; Brombeere, Himbeere etc.